



Sede legale: Via G. Cusmano, 24 - 90141 PALERMO C.F. e P. I.V.A.: 05841760829

ASP PALERMO
PROTOCOLLO GENERALE
Natura: Interno
n. 0096589 del 21/02/2025

REGIONE SICILIANA
AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI PALERMO

AVVISO

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE AD USO SERVIZI SANITARI PER IL COMUNE DI PARTINICO.

L'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo indice una procedura aperta per la locazione di un uno o più immobili destinati ad ospitare le attività afferenti al Dipartimento di Prevenzione e del Dipartimento di Salute Mentale, da reperire nel Comune di Partinico.

Gli immobili dovranno rispondere ai requisiti generali minimi come di seguito descritto:

- 1) superficie complessiva utile minima pari almeno a 200 mq o superiore, preferibilmente a piano terra, in alternativa anche distribuita su più elevazioni, purché sia garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche, e/o in diversi immobili limitrofi; inoltre in alternativa, verranno valutate anche offerte di singoli immobili con superficie inferiore, con accesso diretto preferibilmente a piano terra e su pubbliche vie, ubicati possibilmente vicino ad aree di pubblico parcheggio e su siti serviti da trasporto pubblico;
- 2) le superfici dovranno essere suddivise in più ambienti e sommariamente:
 - 2.1 Zona utenza
 - sale d'aspetto e accettazione aventi dimensioni utili adatte ad accogliere lo stimato afflusso dei pazienti ed utenti;
 - servizi igienici, di adeguate dimensioni, attigui alla sala d'aspetto mediante antibagno distinti per uomini e donna, di cui almeno uno idoneo all'uso per i diversamente abili, dotati di lavabo e water e di apertura finestrata oppure di sistema di aspirazione forzata;
 - 2.2 Zona ambulatori ed uffici
 - sale ambulatori e visite, di adeguate dimensioni, attigue e collegate alla sala d'aspetto, munita di lavabo lavamani e rubinetto a pedale, dotate di pavimento e pareti realizzate con superfici continue e lavabili;
 - sale uffici di adeguate dimensioni e collegate alla sala d'aspetto;
 - servizi igienici ad uso esclusivo per il personale, di adeguate dimensioni e distinti per uomini e donna, di cui almeno uno idoneo all'uso per i diversamente abili, dotati di lavabo e water e di apertura finestrata oppure di sistema di aspirazione forzata;
 - 2.3 Zona logistica
 - archivi e depositi per carta e stampati;
 - ripostigli/depositi per D.P.I., stoccaggio farmaci, presidi sanitari, rifiuti speciali;
 - locali tecnici per riserva d'acqua, autoclave, boiler acqua calda dell'impianto idro-sanitario, armadio infrastruttura di Networking, deposito attrezzi di pulizia;
- 3) superfici finestrata dimensionalmente idonee in relazione alla normativa urbanistica applicabile e alla destinazione d'uso dei locali, in modo che sia garantita l'illuminazione e l'aerazione naturale in tutti gli ambienti presidiati (non sono ammessi locali seminterrati); tutti gli infissi esterni devono essere con "vetri di sicurezza antinfortunistico" ed inoltre, nei locali destinati al Dipartimento di Salute Mentale, devono essere con "vetri stratificato antisfondamento";



- 4) essere dotati di idonei impianti elettrici (tipo locali di gruppo 1 - CEI 64-8/7 Art. 710.2.6), impianto rete dati Ethernet in Cat. 6 e/o Wi-Fi 5 o 6, di climatizzazione e/o riscaldamento, idrici ed igienico sanitari e di eventuale distribuzione del gas, tutti realizzati a regola d'arte secondo i riferimenti normativi pertinenti (D.M. 37/08 e s.m.i.) e corredati di dichiarazione di conformità;
- 5) gli scarichi dei reflui dovranno essere direttamente collegati alle condotte fognarie comunali e anch'essi realizzati a regola d'arte secondo i riferimenti normativi pertinenti (D.M. 37/08 e s.m.i.) e corredati di dichiarazione di conformità e con regolare autorizzazione allo scarico;
- 6) disponibilità, nelle immediate vicinanze degli edifici che ospitano i servizi di cui sopra, di strade pubbliche adeguate a consentire l'accesso ai mezzi di soccorso, di aree di pubblico parcheggio o aree private destinate a parcheggio;
- 7) rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- 8) sovraccarico dei solai rispondenti ai requisiti di legge;
- 9) conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi, di cui al DM del 03/08/2015 e s.m.i., e conformità alla normativa prevenzione incendi, di cui al DPR n. 151/2011 e s.m.i., ed in generale alla normativa vigente in materia;
- 10) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
- 11) idoneità alla normativa vigente che regola le vie di esodo, evacuazione, la segnaletica, illuminazione di emergenza, dispositivi antipanico e uscite di emergenza di cui al D.Lgs. 81/2008, D.M. 03/08/2015, UNI EN 1838, UNI EN 1125, UNI EN 179;
- 12) conformità alla normativa vigente sul risparmio energetico (L. 10/91, D.lgs. 192/2005, d.lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26/06/2009, D.L. 63/2013) e relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- 13) rispondenza alle prescrizioni di cui al D.lgs. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- 14) conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003);
- 15) rispondenza alle prescrizioni impartite dal Decreto del 17 giugno 2002 "Direttive per l'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie nella Regione Siciliana", requisiti strutturali e tecnologici generali previsti, per le tipologie di attività sanitaria erogata (art. 1.2), nonché i requisiti specifici di cui alla "parte 2 del predetto Decreto" e nello specifico vengono richiamati, perché conformi gli artt. 2.1) e 2.2-d);
- 16) essere già dotati, alla data di consegna, di allacci idrici ed elettrici ed eventuale gas naturale, con utenze attive ed eroganti, che a seguito dell'eventuale locazione verranno prese in carico e volturate a nome dall'Azienda.

Considerata l'improrogabile esigenza di avere comunque a disposizione uno o più immobili in locazione nella località in questione, ove svolgere l'attività sanitaria di cui al presente avviso, potranno partecipare e presentare offerta i proprietari di immobili difforni in parte da quanto sopra richiesto in termini di superficie utile e requisiti generali minimi (punti da 1 a 16 dell'avviso); l'Azienda, a suo insindacabile giudizio, in subordine valuterà tali offerte, qualora non dovessero pervenire altre offerte pienamente rispondenti ai requisiti minimi richiesti, fermo restando valido comunque quanto richiesto al seguente punto A).

Nel caso di immobili non rispondenti ai requisiti generali minimi (punti da 1 a 16 dell'avviso) l'offerente si impegna ad effettuare tutte le opere di modifica ed adeguamento degli ambienti, al fine di ricondurre l'immobile alle caratteristiche richieste dal presente avviso (riservandosi, l'Azienda, la possibilità di modificare quanto previsto dal presente avviso in merito alle suddivisioni degli ambienti, dei locali offerti, che sono solo indicative e che potranno essere riviste, dalle competenti articolazioni Aziendali, in relazione alla reale composizione, dimensione, posizione, alla finalità delle attività sanitarie a cui saranno destinate ed alle normative di riferimento) e impegnandosi, altresì, ad ottenere dai competenti organi, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uffici e servizi sanitari, la variazione catastale ed agibilità, a seguito delle modifiche effettuate nei locali, nonché la conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003).

Resta inteso che tutti i lavori di modifica ed adeguamento ai requisiti generali minimi richiesti (punti da 1 a 16 dell'avviso) ed i relativi oneri per la progettazione, l'ottenimento dei pareri, le pratiche edilizie, le certificazioni di tutti gli impianti, la variazione catastale, gli oneri per l'eventuali allacci delle nuove utenze idrica, elettrica ed eventuale gas naturale e quant'altro necessario sino all'ottenimento dell'agibilità e consegna dei locali sono a totale carico dell'offerente la locazione e che ricadono all'interno del prezzo di locazione offerto e che nient'altro ulteriormente ha da pretendere dall'ASP di Palermo.

Punto A) Il partecipante alla presente procedura dovrà allegare la seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di identità del dichiarante;
- planimetria in scala 1:100 dei locali offerti;
- copia del certificato di abitabilità e/o agibilità e/o della concessione edilizia o altra documentazione equipollente;
- certificati che attestino l'esecuzione in conformità alla regola dell'arte e alla normativa vigente applicabile di tutti gli impianti presenti nell'immobile;
- copia visura e planimetria catastale;
- dichiarazione che l'immobile è dotato di utenze attive ed eroganti e/o che è con utenze inattive o totalmente sprovvisto;
- dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli di alcuna natura;
- dichiarazione dei dati anagrafici e codice fiscale di tutti i soggetti aventi quote di proprietà sull'immobile;
- dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso sanitario;
- dichiarazione con la quale la Ditta, in caso dell'aggiudicazione dell'offerta, si impegna ad effettuare tutte le opere di modifica ed adeguamento degli ambienti, al fine di ricondurre l'immobile alle caratteristiche richieste nell'avviso dall'A.S.P. di Palermo, requisiti generali minimi (punti da 1 a 16 dell'avviso), la quale si riserva la possibilità di modificare quanto previsto dal presente avviso in merito alle suddivisioni dei locali citate che sono solo indicative e che potranno essere riviste dalle competenti articolazioni Aziendali, in relazione alla reale composizione, dimensione, posizione, alla finalità delle attività sanitarie a cui saranno destinate ed alle normative di riferimento, impegnandosi, altresì, ad ottenere dai competenti organi, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uffici e servizi sanitari, la variazione catastale ed agibilità, a seguito delle modifiche effettuate nei locali, nonché la conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003), restando inteso che tutti gli oneri, ricadono all'interno del prezzo di locazione offerto e che nient'altro ulteriormente ha da pretendere dall'ASP di Palermo e di consegnarlo finito e agibile nei termini previsti nell'avviso;
- (qualora i locali offerti fanno parte di un complesso condominiale) attestazione dell'amministratore pro tempore dalla quale si evinca che l'attività da avviare non sia in contrasto con il regolamento condominiale e/o sia stata esplicitamente autorizzata dall'assemblea condominiale.

La locazione avrà durata minima di anni 2 (due) estensibile, non tacitamente e per specifiche esigenze Aziendali, fino ad anni 6 (sei) e ulteriormente rinnovabile, non tacitamente, per anni 6 (sei).

L'Azienda si riserva, in ogni caso, nel periodo di estensione, dal secondo al sesto anno contrattuale, e nell'eventuale rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni il diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto, qualora venisse a cessare il bisogno dell'uso dei locali.

La consegna del locale pronto all'uso (chiavi in mano), previa stipula del contratto di locazione non abitativo, redatto nel rispetto del presente Avviso, del Codice Civile e normative vigenti, dovrà avvenire **entro e non oltre 30 giorni dall'accettazione della proposta**, qualora il locale sia ritenuto idoneo in rispetto dei requisiti generali minimi (punti da 1 a 16 dell'avviso).

Nel caso contrario se l'immobile dovrà essere oggetto di opere di modifica ed adeguamento ai requisiti generali minimi (punti da 1 a 16 dell'avviso), il proponente l'offerta è obbligato a redigere e presentare, a suo carico e spese, una proposta di progetto architettonico di massima riguardante le



modifiche e gli adeguamenti ai requisiti generali minimi richiesti, completo degli elaborati grafici di suddivisione degli ambienti e della relazione tecnica sul rispetto e raggiungimento dei requisiti generali minimi richiesti.

In quest'ultimo caso l'**accettazione della proposta** avverrà solo dopo che il progetto di massima sia validato dalle varie articolazioni aziendali; la consegna dei locali all'uso (chiavi in mano), previa stipula del contratto di locazione non abitativo, condizionato alla realizzazione delle opere di modifica ed adeguamento ai requisiti generali minimi richiesti, redatto nel rispetto del presente Avviso, del Codice Civile e normative vigenti, dovrà avvenire **entro e non oltre 90 giorni dall'accettazione della proposta**. Tale termine potrà essere prorogato su fondata richiesta, da presentare prima della sottoscrizione del contratto di locazione condizionato, in considerazione di motivata complessità dei lavori da eseguire e/o di tempi burocratici per l'ottenimento dei relativi pareri, la quale proroga sarà concessa, o negata, ad insindacabile giudizio dell'Azienda.

Qualora i suddetti termini di consegna dei locali non dovesse essere rispettato, da parte del futuro locatore, l'Azienda applicherà una decurtazione "una Tantum" al canone di locazione annuale, pari al 5% per ogni mese di ritardo. In tale ipotesi, la penalità complessiva verrà decurtata dal valore del canone annuale e detratta nel rateo delle mensilità dei pagamenti pattuiti.

I proprietari degli immobili aventi i requisiti richiesti nel presente avviso o che, pur difformi, hanno l'intenzione di adeguarli ai requisiti richiesti, che vogliono proporre in locazione il proprio immobile alla Azienda Provinciale Sanitaria di Palermo, dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre le ore 12,00 del 17/03/2025 al seguente indirizzo: Unità Operativa Complessa Gestione del Patrimonio, Edificio 17, via Pindemonte, 88 Cap. 90129 Palermo.

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

NON APRIRE

"MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE AD USO SERVIZI SANITARI PER IL COMUNE DI PARTINICO"

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate; in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data e l'ora di ricezione, il protocollo in entrata apposto, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Azienda Sanitaria Provinciale nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato. Non saranno presi in considerazione e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

Nel caso in cui uno stesso soggetto intendesse proporre in locazione più immobili dovrà presentare separate offerte in separati plichi uno per ogni immobile proposto.

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste debitamente chiuse e sigillate, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta A - "Documenti"

a) Manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta dal proprietario, o da uno dei proprietari, dell'immobile nel caso di persona fisica; dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica; da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., tutte le dichiarazioni contenute nell'allegato Modello "A" a cui si rinvia.

b) informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, Modello "B".

c) tutta la documentazione citata al Punto A) del presente bando.

Busta B - "Proposta economica"

Dichiarazione di proposta economica, redatta secondo il modello "C", relativa al canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta del canone indicato è vincolante per 12 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse e per il primo anno di locazione. Il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fermo restando che le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

La locazione dell'immobile individuato sarà effettuata attraverso fondi aziendali.

Per la selezione della migliore offerta si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione di cui alle seguenti tabelle 1 e 2, con l'attribuzione dei relativi punteggi massimi.

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica (max 70 punti) ed economica (max 30 punti).

1) Punteggio della valutazione tecnica

N.	REQUISITI	CRITERIO	P. MAX
1	Raggiungibilità e accessibilità	Vicinanza vie principali e/o di grande comunicazione stradale, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, aree di pubblica sosta	5
		Migliore posizione nel contesto urbano	5
		Accessibilità ai mezzi di soccorso	5
			15
2	Caratteristiche funzionali	Presenza aree privata di sosta utenza	5
		Presenza area privata di sosta mezzi di soccorso	5
			10
3	Allestimenti	Flessibilità degli spazi e soluzioni tecniche e tecnologiche per la distribuzione degli spazi ad uso sanitario.	10
			10
4	Stato manutentivo e dotazioni impiantistiche	Disponibilità immediata di occupazione dell'immobile	10
		Collegamento dell'immobile in fibra ottica con cablaggio in Cat. 6	5
			15
5	Efficienza energetica e sostenibilità	Presenza di impianti e/o elementi costruttivi che garantiscano un basso consumo energetico o che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, termico, ecc.)	20
			20
		TOTALE MAX.	70

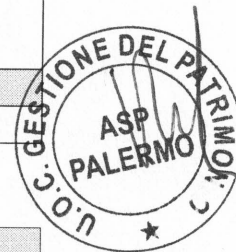
2) punteggio della valutazione economica proposta

N.	REQUISITI	CRITERIO	P. MAX
1	Proposta canone mensile	Offerta (min)	30
		Offerta (max)	5
		Offerte intermedie	Media ponderata

L'aggiudicazione, che potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, rimarrà comunque subordinata alla verifica di congruità, del canone di locazione offerto, e/o alla eventuale consulenza dell'U.O.C. competente della A.S.P. di Palermo o di altro soggetto ritenuto necessario.

Il soggetto aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà depositare presso l'Azienda:

1. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
2. planimetria dei locali, in formato vettoriale (dxf, dwg, ect.), debitamente quotate e con indicazione degli ambienti e della loro superficie netta;



3. una polizza di assicurazione, per la responsabilità civile ed incendio, che andrà a stipulare, a proprie spese, per tutto il periodo di vigenza contrattuale per il valore reale del fabbricato;
4. dichiarazione dell'IBAN del Conto Corrente destinato alla ricezione dei canoni di locazione e di eventuali cointestatari e/o delegati e di tracciabilità dei flussi finanziari;
5. copia dei contratti e/o fatture delle utenze attive nell'immobile.

Nel caso che l'immobile sia stato sottoposto ai lavori di modifica ed adeguamento ai requisiti generali minimi richiesti, il soggetto aggiudicatario, oltre ai precedenti documenti dovrà produrre:

6. certificato di agibilità e/o altra documentazione equipollente;
7. certificati che attestino l'esecuzione in conformità alla regola dell'arte e alla normativa vigente applicabile di tutti gli impianti presenti nell'immobile;
8. variazione catastale e nuova planimetria.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione sino all'accettazione dell'offerta.

L'A.S.P. di Palermo si riserva il diritto di annullare la procedura aperta, di cui al presente avviso, senza che i partecipanti possano pretendere alcuna forma di rimborso per la documentazione prodotta, la quale non potrà essere restituita agli interessati.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti alla U.O.C. gestione del Patrimonio:

- mail uoc.patrimonio@asppalermo.org o P.E.C. patrimonio@pec.asppalermo.org;
- di carattere amministrativo al sig. Antonio Bartolone n° 091-7034027;
- di carattere tecnico al geom. Giuseppe Polizzi al n° 091-7033181.

Il Direttore della U.O.C.
Gestione del Patrimonio
(Dr. Giuseppe Rinaldi)

