



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA

Sede legale: Via del Vespro n.129 - 90127 Palermo

CF e P.IVA: 05841790826

U.O.C. ECONOMICO FINANZIARIA e PATRIMONIALE

Via Enrico Toti, 76

Segreteria tel. 0916555534

PEC : protocollo@cert.policlinico.pa.it

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE PASSIVA PER L’AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA POLICLINICO “PAOLO GIACCONE” DI PALERMO.

PREMESSO

-che presso gli uffici del Policlinico Universitario “*Paolo Giaccone*” di Palermo (di seguito anche A.O.U.P.) è risultato necessario, riorganizzare gli spazi Aziendali al fine garantire lo svolgimento dell’attività amministrativa a tutto il personale preposto, e di archivio in spazi idonei e adeguati;

-che all’A.O.U.P. non risultano disponibili, qualitativamente, quantitativamente e logisticamente locali idonei alle necessità esposte;

-che a seguito della manifestazione di interesse-indagine di mercato inoltrata con nota n. 64762 del 4/11/2025, a Enti territoriali ed Enti Pubblici e Privati che beneficiano di canone agevolato da parte dello Stato, non sono stati proposti immobili idonei allo scopo;

-che la locazione di immobili di proprietà di terzi, da parte della Pubblica Amministrazione, deve avvenire nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell’azione amministrativa, imparzialità e trasparenza, richiedendo che sia adottato, quale prima essenziale forma di consultazione o indagine esplorativa del mercato, un avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla locazione da parte del Policlinico Universitario “*P. Giaccone*”, per la ricerca di uno o più immobili dotati delle opportune caratteristiche tecniche e logistiche di seguito meglio indicate;

SI RENDE NOTO CHE:

L’Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico “*P. Giaccone*” di Palermo, in attuazione delle disposizioni di cui all’art.2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n.191 e ss. ii. e mm. ha necessità di individuare immobili in locazione passiva per le seguenti esigenze di destinazione:

1. Ufficio, da destinare alle diverse Aree Aziendali afferenti al Dipartimento Amministrativo;

Caratteristiche degli immobili da ricercare:

1. immobile censito al catasto in Categoria A/10 o con impegno di censirlo prima dell'avvio del contratto di locazione, come condizione necessaria;

- a) ubicazione nel Comune di Palermo, è considerata come caratteristica di preferenza essere nelle immediate vicinanze dell'AOU, ovvero nell'area compresa tra i quartieri "Montegrappa", "Oreto-Perez" e "Ernesto Basile", o comunque nel raggio di distanza massima di 2,5 km dagli ingressi principali dell'Azienda Ospedaliera;
- b) superficie utile minima compresa tra mq 1.800 e mq 2.000, tale da garantire l'inserimento di tutte le postazioni necessarie e le aree da adibire ad archivio;
- c) essere in un unico piano, o in più piani collegati internamente;
- d) essere dotati di 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, di apertura finestrata oppure di sistema di aspirazione forzata;
- e) essere in regola, prima della stipula, con le vigenti normative in materia di:
 - conformità impiantistica (D.M. 37/2008 e *s.m.i.*);
 - superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e *s.m.i.*);
 - requisiti richiesti dalla normativa sismica vigente (OPCM 3274/2003 e *s.m.i.*);
 - prescrizioni in materia di requisiti dei luoghi di lavoro, di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e *s.m.i.* (sicurezza nei luoghi di lavoro) tra cui idoneità alla normativa vigente che regola le vie di esodo, evacuazione, la segnaletica, illuminazione di emergenza, dispositivi antipanico e uscite di emergenza D.M. 03/08/2015, UNI EN 1838, UNI EN 1125, UNI EN 179;
 - dotazione di attestato di certificazione energetica;
 - certificato di agibilità;
 - rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi di cui al DM del 03/08/2015 e *s.m.i.*;
 - canone annuo richiesto.

Il rispetto delle suddette normative tecniche vigenti in materia di impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, potrà essere attestato mediante autocertificazione.

- f) Avere un posto auto di pertinenza per la vettura di servizio;
- g) Avere accesso dalla pubblica via;
- h) Essere immediatamente disponibile, pronti all'uso e liberi da persone o cose.

Gli immobili richiesti devono essere già edificati al momento della pubblicazione del presente avviso ed essere pronti alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere

l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella proposta.

Si fa presente sin da ora che, ai fini dell'eventuale stipula del contratto di locazione, il proprietario dell'immobile dovrà produrre, qualora venga avviata una formale trattativa, la documentazione analiticamente indicata nel prospetto allegato A) (punti da 2 a 7) redatto dall'Agenzia del Demanio.

Il rapporto contrattuale avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, rinnovabile di ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge nr. 392/78 e s.m.i., previa verifica della permanenza dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti ai piani di razionalizzazione degli spazi, oltre alla persistenza delle condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il canone annuo di locazione non dovrà essere superiore al valore determinabile ai valori minimi fissati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell'Agenzia del Territorio, nonché le "quotazioni di affitto" fornite dal sito del Borsino immobiliare e riferite alla zona del comune di Palermo, come meglio dettagliato nel successivo Allegato "C". La Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 3, commi 4 e 6, del D.L. nr. 95/2012 convertito in Legge nr. 135/2012, e dell'art. 24 L. 23.06.2014, n. 89, ha diritto ad un abbattimento del 15% sul canone pattuito.

Ulteriori informazioni sullo svolgimento della procedura:

- Scaduto il termine di presentazione delle istanze (entro le ore 12:00 del giorno di pubblicazione dell'avviso), ove l'A.O.U.P. ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare l'immobile, tra quelli proposti, che sia il più idoneo a soddisfarne le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.
- A seguito degli esiti delle attività su menzionate, laddove se ne riscontrino le condizioni, ovvero venga individuato uno o più immobili idonei alla locazione, si procederà mediante trattativa privata.
- Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta per l'A.O.U.P. alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'A.O.U.P., a qualsiasi titolo. Il presente invito non è pertanto vincolante per l'A.O.U.P., la quale si riserva la facoltà di interrompere le interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più proponenti, di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse, riservandosi la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli

oggetto di manifestazione di interesse, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

- Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di un primo elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per la locazione di un immobile, dotato delle caratteristiche come di seguito meglio individuate, al fine di procedere alle successive attività negoziali.
- L'A.O.U.P., a seguito delle trattative potrà richiedere l'accesso di propri tecnici incaricati, al fine di effettuare i sopralluoghi che si riterranno necessari, per una valutazione più approfondita circa l'idoneità dei locali proposti.
- Nel caso di immobili non perfettamente rispondenti ai requisiti generali minimi richiesti, l'offerente si impegna ad effettuare tutte le opere di modifica ed adeguamento degli ambienti, al fine ricondurre l'immobile alle caratteristiche richieste dal presente avviso, impegnandosi altresì, ad ottenere dai competenti organi, tutte le autorizzazioni e certificazioni richieste, prima della stipula del contratto di locazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI LOCAZIONE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati, anche per una sola tipologia di immobile richiesta.

La proposta, per una o per entrambe le categorie, dovrà essere inserita in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "Offerta per immobile da destinare alla esigenza di":

1. "Ufficio, da destinare alle diverse Aree Aziendali afferenti al Dipartimento Amministrativo – NON APRIRE";

Il predetto plico dovrà pervenire mediante servizio postale, a mezzo raccomandata a.r., ovvero altro vettore o consegnato a mano nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,00) ed entro le ore 12,00 del 30 giorno dalla pubblicazione sul sito [Gare - A.O.U.P. "P. Giaccone"](#) al seguente indirizzo: Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "P. Giaccone" di Palermo – Ufficio Protocollo – Via del Vespro, 129 - 90127 Palermo.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo e recapiti).

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione.

All'interno del plico dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione, conforme al modello allegato (All. B), dell'immobile proposto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), con indicazione dei dati anagrafici del proprietario dell'immobile se si tratta di persona fisica (è necessario presentare la domanda

- di partecipazione “All B” per ogni categoria di immobile a cui si intende partecipare – Uffici o magazzini);
2. se si tratta di persona giuridica o R.T.I., dovrà essere indicata la ragione sociale, sede legale, tutti i dati del rappresentante legale, l’indirizzo di Posta Elettronica Certificata presso il quale inviare eventuali comunicazioni. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi. La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente
 3. proposta economica, conforme al modello allegato (All. C), con l'indicazione del canone annuo di locazione offerto, il valore di mercato preso in considerazione e il canone abbattuto del 15%, con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità all'IVA (nel caso di proposta di immobili in entrambe le categorie – Uffici e Magazzini – la proposta economica deve essere inserita in un unico modulo “All. C”);
 4. fotocopia del documento identità in corso di validità del sottoscrittore (se persona fisica), certificato camerale (se persona giuridica);
 5. relazione dettagliata, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o legale rappresentante) concernente le caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle dotazioni impiantistiche, alle eventuali soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici;
 6. Visura e planimetria catastale dell’immobile, documentazione fotografica e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto;
 7. dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di destinazione dei locali, con indicazione della tempistica stimata;
 8. dichiarazione da rendersi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. nr. 445/2000 (All. D), con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità e attestati:

l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente; di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;

9. documentazione analiticamente indicata nel prospetto allegato A) ai punti; 4, 5, 6, 7, 8;

ITER PROCEDURALE

Le proposte pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, saranno esaminate, da una commissione appositamente nominata, al fine di valutare le proposte pervenute nel pieno rispetto dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo. principi di buon andamento dell’azione amministrativa, imparzialità e trasparenza.

Si ribadisce che le proposte non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, non obbligatoria, prima dell'eventuale stipula del contratto di locazione, peraltro, di sottoporre la valutazione di congruità del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio.

Si precisa, inoltre, che il canone congruito determinato nell'ipotesi che l'Amministrazione sottoponga il contratto alla valutazione di congruità, da parte dell'Agenzia del Demanio, del canone di locazione, potrà essere inferiore a quello oggetto dell'offerta.

Prima della stipula del contratto, il proponente deve obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste, per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti precedentemente indicati.

In assenza della documentazione richiesta, in caso di accertata non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta o nel caso di accertata irregolarità normativa, l'individuazione della proposta allocativa è revocata ed ogni eventuale accordo intervenuto è da considerare nullo.

In tal caso, il soggetto proponente è tenuto a rimborsare le spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione, prima della stipula del contratto, effettuerà un sopralluogo per accertare la rispondenza dell'immobile a quanto dichiarato dal proponente.

L'Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale verrà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Per ulteriori chiarimenti, contattare il referente presso l'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "P. Giaccone" di Palermo – Dottor Valerio Castiglia, Direttore f.f. UOC Economico Finanziaria e Patrimoniale - Tel: 091/6555768 – e-mail valerio.castiglia@policlinico.pa.it.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E INFORMAZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n.196 del 30.6.2003 e s.m.i., i dati personali dei concorrenti saranno trattati (raccolta, gestione, archiviazione, consultazione) con strumenti informatici e/o cartacei, idonei a garantire la sicurezza dei dati stessi, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura e all'instaurazione del rapporto contrattuale.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal citato D. Lgs., per assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi dell'art.32, co.1 della L. 18.6.2009, n.69 il presente avviso è pubblicato sul sito della l'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "P. Giaccone" di Palermo – <https://policlinico.pa.it>
Amministrazione Trasparente- sezione Gare

Il Direttore f.f. UOC
Economico Finanziaria e Patrimoniale
(Dott. Valerio Castiglia)

Il Direttore Amministrativo
(Dott. Sergio Consagra)

Il Direttore Sanitario
(Prof. Alberto Firenze)

Il Direttore Amministrativo sostituto
della Direttrice Generale
ex art.3 comma 6 D.L. 502/92
(Dott. Sergio Consagra)