



S.C. ECONOMICO FINANZIARIO E PATRIMONIALE

U.O.S. PATRIMONIO

AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE" PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AFFERENTI IL PATRIMONIO DISPONIBILE AZIENDALE

Premesso che con Deliberazione n. 531 del 06.03.2024 l'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico di Catania ha aggiornato la ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare disponibile finalizzata al riordino, gestione e valorizzazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione;

Premesso che con avvisi esplorativi del 15 aprile 2022 REP Albo 1008-2022 e del 16 settembre 2022 REP Albo 2134-2022, l'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico di Catania avviava procedure finalizzate all'acquisizione delle manifestazioni di interesse, per procedere all'eventuale assegnazione in locazione ad uso abitativo o ufficio del cespite aziendale consistente l'appartamento di 11,5 vani sito in piazza Verga, 25 Catania afferente il patrimonio disponibile aziendale;

Atteso che è intendimento di questa Azienda procedere a verificare ulteriori disponibilità da parte degli operatori economici / enti interessati, si procede a pubblicare il presente Avviso esplorativo.

L'Azienda Ospedaliera Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania, intende avviare una procedura finalizzata all'acquisizione delle "manifestazioni d'interesse" con lo scopo di favorire la partecipazione e la consultazione di soggetti potenzialmente interessati, e successivamente procedere alla eventuale indizione di apposita procedura di gara informale per locazione ad uso abitativo o ufficio, dei seguenti cespiti aziendali:

- a. appartamento di 11,5 vani (228 mq circa) di proprietà aziendale sito al 4° piano dello stabile sito a Catania in **Piazza Verga civ. 25** censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 20293 sub 12 categoria catastale A/2 CL 5.
- b. appartamento di 12 vani (220 mq circa) di proprietà aziendale sito al 1° piano dello stabile sito a Catania in **Via Garibaldi civ. 9** in prossimità di Piazza Duomo, censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 8814 sub 38 categoria catastale A/2 CL 5.
- c. immobile terrano di 3.5 vani (48 mq circa) di proprietà aziendale sito al 1° piano dello stabile sito a Catania in **Via Sant'Elena civ. 16**, censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 4188 sub 1 categoria catastale A/4 CL 8.

La formalizzazione della manifestazione d'interesse ha quindi il mero scopo di comunicare la propria volontà e disponibilità ad essere formalmente invitati, nella successiva ed eventuale fase di procedura di gara informale, a presentare l'offerta. La ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta alcun obbligo a carico dell'Azienda Ospedaliera Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'azienda prima citata.

Il presente avviso NON costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cc o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. né come invito ad offrire, oppure come avviso di pre informazione o bando di gara ai sensi degli artt. 70 e 71 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., né come invito o avviso ai sensi degli art. 75, 164 e 183 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

L'Ente si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva ed eventuale gara informale.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Gli interessati ad essere invitati alla eventuale e successiva fase di gara informale, possono far pervenire le manifestazioni d'interesse entro le:

ORE 12 DEL GIORNO LUNEDI 31.08.2025

esclusivamente a mezzo:

- PEC al seguente indirizzo: protocollo@pec.policlinico.unict.it

Per la data e l'ora di consegna, farà fede la ricevuta pec rilasciata automaticamente dal sistema.

Le istanze e relative dichiarazioni pervenute oltre il termine suddetto non saranno ammesse, resta fermo che il recapito elettronico della documentazione rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere redatte in conformità **all'allegato A** del presente Avviso e sottoscritte dall'interessato con dichiarazione da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000.

All'istanza dovrà essere unita copia del documento di riconoscimento in corso di validità, pena l'inammissibilità dell'istanza, del legale rappresentante o da un procuratore legale del rappresentante - in quest'ultimo caso occorre allegare, altresì, copia resa conforme all'originale della relativa procura.

2. PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DELLA LOCAZIONE DEI LOCALI AZIENDALI E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Alla eventuale e successiva locazione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., salvo che per le disposizioni normative espressamente richiamate.

L'Azienda si riserva di procedere con separato provvedimento, se del caso e successivamente, ad indire apposita procedura gara informale, approvando il relativo schema della richiesta di offerta, ed invitando tutti i concorrenti che faranno pervenire la propria candidatura entro il termine indicato, con comunicazione della base d'asta soggetta a rialzo, delle modalità e dei termini di trasmissione delle offerte e della data della seduta pubblica per l'apertura delle offerte pervenute.

La eventuale e successiva procedura di gara informale, si terrà con il metodo dell'offerta segreta e

l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta più alta rispetto all'importo a base di gara soggetto a rialzo, calcolato quale corrispettivo canone annuo per la locazione in oggetto, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924 - **non verranno ammesse offerte alla pari o inferiori alla stessa.**

Si procederà all'eventuale aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, ove ritenuta congrua e conveniente per l'Azienda.

Nel caso di offerte vincenti uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/24.

Si rappresenta che in questa prima fase non dovranno essere prodotte offerte di natura economica, a pena di esclusione.

3. OGGETTO DELLA GARA E DURATA DEL CONTRATTO

Oggetto della procedura è la locazione ad uso abitativo o ufficio, in conformità alla destinazione d'uso dei relativi immobili:

- a. dell'appartamento di proprietà aziendale, situato al 4° Piano dello stabile di **Piazza Verga civ. 25** a Catania, con una superfice di circa 228 mq pari a 11,5 vani, censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 20293 sub 12 categoria catastale A/2 CL 5.
- b. dell'appartamento di 12 vani (220 mq circa) di proprietà aziendale sito al 1° piano dello stabile sito a Catania in **Via Garibaldi civ. 9** in prossimità di Piazza Duomo, censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 8814 sub 38 categoria catastale A/2 CL 5.
- c. dell'immobile terrano di 3.5 vani (48 mq circa) di proprietà aziendale sito al 1° piano dello stabile sito a Catania in **Via Sant'Elena civ. 16**, censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 4188 sub 1 categoria catastale A/4 CL 8.

Detti locali sono posti in locazione nello stato di fatto, di diritto e di conservazione in cui si trovano, restando a carico dell'eventuale conduttore l'attivazione delle relative utenze di adduzione elettrica, idrica e gas eventualmente ritenute necessarie.

La durata del contratto è prevista fino al termine massimo di cui all'art. L. 392/1978 distintamente riferito per le locazioni ad uso abitativo e/o commerciale con applicazione della clausola di adeguamento ISTAT a decorrere dal secondo anno di contratto in conformità alla normativa vigente in materia distintamente per le locazioni ad uso abitativo o per le locazioni ad uso diverso da quello di abitazione.

Per l'eventuale e successiva locazione ad uso abitativo trova applicazione l'art. 3 della L. n. 392/1978 e s.m.i. in tema di rinnovazione tacita.

Per l'eventuale e successiva locazione ad uso ufficio si applica l'art. 28 della L. n. 392/1978 e s.m.i. in tema di rinnovazione del contratto.

Nell'ambito dell'eventuale e successivo contratto di locazione, in deroga agli artt. 1575, 1576 e 1621 del cc, il conduttore dovrà provvedere a sue spese ed a norma di legge, alla realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate alla conservazione e messa in sicurezza dell'unità abitativa, ivi compresi gli eventuali interventi di "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1998, ove applicabili.

Tutte le spese per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla sopra citata "Tabella oneri accessori" di competenza del Locatore e comunque qualsivoglia intervento di natura straordinaria, dovrà essere specificamente e preventivamente autorizzato in forma scritta da parte del Locatore **e dovranno essere anticipate dal Conducente.**

Il Locatore per il tramite il proprio personale e/o avvalendosi di soggetti terzi all'uopo individuati, sovrintenderà tutti gli interventi straordinari espressamente autorizzati, verificando la corretta posa in opera e la conformità tecnica ed economica degli interventi anche in relazione alla corretta e completa applicazione della normativa vigente in materia, ivi compresa la vigilanza su eventuali danni provocati ai beni dell'azienda durante le lavorazioni.

Le spese di cui al presente articolo anticipate dal Conducente, dovranno essere opportunamente rendicontate dallo stesso mediante esibizione dei relativi giustificativi di spesa e dei documenti di pagamento atti a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari.

Dette spese una volta asseverate dal Locatore, verranno poste in compensazione dal canone di locazione.

4. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LOCALI

Conclusa la presente manifestazione d'interesse, previa formale indicazione della relativa procedura di gara informale, gli eventuali istanti verranno formalmente invitati ad espletare una compiuta valutazione dello stato dei locali, attraverso l'effettuazione obbligatoria di successivo sopralluogo in sito, da attestare mediante redazione di apposito verbale redatto in contraddittorio, con il personale del servizio patrimonio dell'A.O.U. Policlinico "G. Rodolico – San Marco";

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti, persona fisica o persona giuridica ovvero raggruppamenti tra questi, che risultino in possesso, pena esclusione, dei requisiti di seguito indicati:

- a) insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. da 94 a 98 del D.lgs 36/2023 ivi compresa la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011 e s.m.i. o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del dlgs 159/2011 e s.m.i. con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. Resta fermo altresì quanto previsto dall'articolo 34-bis, commi 6 e 7, del dlgs 159/2011 e s.m.i.;
- b) insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. 231/2001.
- c) NON essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- d) NON sussistere, a proprio carico, condanne od altri provvedimenti che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il mancato possesso, anche di uno solo dei requisiti sopra enunciati, in tutto o anche solo in parte, determina l'esclusione dalla procedura. Per partecipare alla procedura eventuale e successiva di gara informale, gli offerenti devono possedere i predetti requisiti da attestarsi con dichiarazione da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000 sulla base del modulo **allegato A** al presente avviso.

5. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso ed il modulo di manifestazione di interesse "allegato A" sono pubblicati e possono essere scaricati dal sito web della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania <https://www.policlinicorodolicosanmarco.it/> nella sezione bandi di gara.

Il Presente Avviso verrà altresì pubblicato all'albo pretorio della Azienda, e trasmesso per la pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Catania e della Città Metropolitana di Catania.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Salvatore Tamburello tel. 095/3781295 email serviziopatrimonio@policlinico.unict.it

6. ALTRE INFORMAZIONI

Alla manifestazione di interesse non dovrà essere allegata alcuna offerta economica.

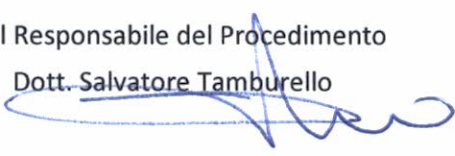
Si procederà, se del caso, ad inoltrare apposita lettera di invito/ richiesta di offerta ai sensi dell'art. 89 del d.lgs 36/2023 e s.m.i., previa formale indizione della relativa procedura di gara informale, a tutti i concorrenti che faranno pervenire la propria candidatura nel termine indicato, con specifica indicazione delle modalità di presentazione delle offerte e della data della seduta pubblica per l'apertura delle offerte pervenute. L'Azienda non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni del recapito da parte del concorrente oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambio di indirizzo nella domanda, né per eventuali disguidi tecnici di trasmissione della documentazione via pec anche imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

7. ALLEGATI

- Allegato A istanza;
- Planimetrie e rilievi fotografici;

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Salvatore Tamburello



Il Direttore SC Economico, Finanziario e Patrimoniale

Dott. Giuseppe Menta



II DIRETTORE GENERALE

Dott. Gaetano SIRNA

