



Azienda Ospedaliero Universitaria
Policlinico "G. Rodolico – San Marco"
Catania

Prot. n. del

Spett.le

PEC:

Oggetto: Lettera invito a presentare offerta a rialzo per i canoni a base d'asta, relativa l'assegnazione in locazione degli immobili afferenti il patrimonio disponibile dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania - Procedura negoziata art. 50 comma 1 lett. a) del D.lgs 36/2023 e ai sensi dell'art. 2 comma 223 della L. 191/2009.

Con la presente lettera d'invito, conseguente alla pubblicazione *dell'avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione delle manifestazioni di interesse per procedere alla locazione degli immobili di proprietà dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania, si invita la ditta in epigrafe a formulare offerta a rialzo relativa al canone di locazione annuo, sulla base delle indicazioni di seguito indicate.*

1. OGGETTO

Oggetto della presente, è la procedura pubblicata con scadenza 31.08.2025 ore 12 nell'albo pretorio aziendale, nell'albo pretorio del comune di Catania e nell'albo pretorio della città Metropolitana di Catania, relativa la locazione degli immobili di seguito dettagliati afferenti il patrimonio disponibile aziendale, giusto "avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di "manifestazione d'interesse" per l'assegnazione in locazione degli immobili afferenti il patrimonio disponibile aziendale:

- a. **LOTTO 1:** appartamento 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. **LOTTO 2:** appartamento al 1° piano dello stabile sito a Catania in **Via Garibaldi civ. 9** censito al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 8814 sub 38 categoria catastale A/2 CL 5.
- c. **LOTTO 3:** immobile terrano e 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.

Facendo espresso rinvio alle allegate planimetrie di dettaglio, i locali che compongono le unità immobiliari costituenti i LOTTI saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

La procedura in oggetto, si svolge ai sensi dell'art. 2 comma 223 della L. 191/2009 e s.m.i. e in applicazione dell'art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i, oltre il codice dei contratti D.lgs n. 36/2023, limitatamente alle disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara;

La procedura è divisa in lotti, precisando altresì che i cespiti in oggetto saranno locati a corpo e non a misura, pertanto ogni eccesso o difetto rispetto ai dati sopra indicati non comporterà alcuna variazione dell'eventuale canone di locazione e delle altre condizioni del contratto per come definiti ad esito della presente procedura ad evidenza pubblica.

Ai sensi dell'art. 95 c.1 lett d) del d.lgs 36/2023 e s.m.i. sono esclusi dalla partecipazione gli operatori economici partecipanti a vario sulla base dei requisiti sub a), b), c), per i quali sussistono rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli stessi siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara.

La durata del contratto è prevista fino al termine massimo di cui all'art. 27 della 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.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione di seguito indicato al relativo punto 7. In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Azienda richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo che l'Azienda riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Azienda, mediante il percorso "bandi di gara".

2. RUP PROCEDURA

E' designato quale Responsabile Unico del Procedimento il Dott. Salvatore Tamburello Funzionario U.O.S. Patrimonio.

e-mail serviziopatrimonio@policlinico.unict.it PEC: protocollo@pec.policlinico.unict.it

3. IMPORTI A BASE D'ASTA e DURATA DELLA LOCAZIONE

L'importo del **canone annuo di locazione a base d'asta soggetto a rialzo in sede di offerta**, tenuto conto della documentazione disponibile in atti d'ufficio e in applicazione degli ultimi valori aggiornati di locazione €/mq pubblicati nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è fissato per ogni singolo lotto come di seguito:

LOTTO 1 Immobile di Piazza Verga 25

LOTTO 1	mq	valore Agenzia delle Entrate	Valore mese tot €/mq	destinazione	Canone locazione annuo
	300	6,60 €	€ 1.980,00	Terziario/commerciale	23.760,00 €

LOTTO 2 Immobile di Via Garibaldi 9

LOTTO 2	mq	valore Agenzia delle Entrate	Valore mese tot €/mq	destinazione	Canone locazione annuo
	260	6.25 €	€ 1.625,00 €	Terziario/commerciale	19.500,00 €

LOTTO 3 Immobile di via Sant'Elena 16

LOTTO 3	mq	valore Agenzia delle Entrate	Valore mese tot €/mq	destinazione	Canone locazione annuo
	50	5,60 €	€ 280,00	residenziale	3.360,00 €

- ❖ La durata della locazione è stabilita, per i LOTTI 1 e 2, in anni **6 (sei)** tenuto conto del previsto uso commerciale, decorsi i quali il contratto è rinnovato per ulteriori anni sei, *(la durata del contratto può essere estesa a 9 (nove) anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali)* salvo disdetta di una delle parti;
- ❖ La durata della locazione è stabilita limitatamente per il LOTTO 3 in anni **4 (quattro)** tenuto conto del previsto uso residenziale, decorsi i quali il contratto è rinnovato tacitamente per ulteriori anni quattro salvo disdetta di una delle parti;

La durata massima dei contratti di locazione dei lotti a bando, non potrà comunque eccedere i termini previsti dall'art. 1573 del Codice civile.

4. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

Oltre alle modalità d'asta ed alle condizioni e norme di riferimento indicate nei precedenti punti del presente avviso, la locazione immobiliare in argomento è regolata dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e s.m.i. e dalla legge n. 431/1998 e s.m.i., oltre le disposizioni dell'art. 1571 e ss. codice civile.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'ente proprietario nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei locali, inclusi gli adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata, nonché quelli di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, in deroga agli artt. 1575, 1576 e 1621 del cc saranno interamente a carico del conduttore e potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Ente e con oneri a totale carico del locatario.

Tutte le spese necessarie all'acquisizione di autorizzazioni e/o nulla osta necessari all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

Saranno interamente a carico dell'eventuale conduttore l'attivazione delle relative utenze di adduzione elettrica, idrica e gas e rifiuti e più in generale tutti gli oneri per l'acquisizione di tutti i visti, certificazioni, autorizzazioni,

espressamente ogni alea giuridica ed economica al rig

rispetto degli atti di programmazione territoriali, comunali, sovracomunali e delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

5. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEGLI IMMOBILI

In ordine ad una compiuta valutazione dello stato dei locali, è prevista l'effettuazione obbligatoria del **sopralluogo in sito**, causa esclusione, da attestare mediante sottoscrizione di apposito verbale (ALLEGATO 2) redatto in contraddittorio, con il personale del servizio patrimonio dell'A.O.U. Policlinico "G. Rodolico – San Marco", previo appuntamento da concordare ai recapiti indicati di seguito fino al giorno antecedente al termine di presentazione delle offerte.

In relazione allo stato di fatto dei locali i soggetti interessati manlevano l'Azienda da qualsivoglia responsabilità inerente e conseguente il sopralluogo dei locali di che trattasi.

Sarà possibile visionare gli immobili in questione previa appuntamento con Referente del Servizio Patrimonio di questa Azienda ai seguenti recapiti, fino al giorno antecedente a quello di scadenza fissato per la presentazione delle offerte indicato all'art. 10 della presente lettera d'invito:

Dott. Salvatore Tamburello mail serviziopatrimonio@policlinico.unict.it

6. DEPOSITO CAUZIONALE

Limitatamente ai **LOTTI 1 e 2** destinati ad attività commerciali, per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 20% del canone annuo posto a base della procedura. Tale deposito potrà essere costituito mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.lgs 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 97 e ss. del D.lgs 24 febbraio 1998, n. 58, e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria ed assicurativa.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovranno:

- a) essere prodotte in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- b) avere validità per giorni 180 dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- c) prevedere espressamente:
 - c.1 la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - c.2 la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - c.3 la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una annualità del canone proposto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di locazione, come di seguito specificato.

Ai concorrenti non aggiudicatari la fidejussione verrà restituito entro trenta giorni dall'ultimazione della procedura di gara. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Ente di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Il concorrente aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, per un importo pari ad una annualità del canone offerto, a garanzia:

- di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà Aziendale nel periodo di locazione;
- del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione.

La costituzione della cauzione definitiva dovrà essere effettuata secondo le medesime modalità indicate per la cauzione provvisoria. Tale cauzione sarà svincolata alla cessazione del rapporto di locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Limitatamente al LOTTO 3, il concorrente aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva da versare in favore dell'Ente o attivando relativa fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per un importo pari a 3 mensilità del canone dovuto, a garanzia:

- di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà Aziendale nel periodo di locazione;
- del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione.

7. 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 all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. 231/2001.
- b) 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;
- c) NON sussistere, a proprio carico, condanne od altri provvedimenti che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- d) Insussistenza delle cause di esclusione indicate dagli artt. 94, 95 e 98 del D.lgs. 36/2023;
- e) Insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, 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 d.lgs 159/2011 e s.m.i. con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. Fermo restando altresì quanto previsto dall'articolo 34-bis, commi 6 e 7, del d.lgs 159/2011 e s.m.i.;
- f) Le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- g) Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. 231/2001;
- h) Insussistenza, a proprio carico, di condanne od altri provvedimenti che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso dei seguenti requisiti ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 100, 101 del d.lgs 36/2023 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 95 c.1 lett d) del d.lgs 36/2023 e s.m.i. sono esclusi dalla partecipazione gli operatori economici partecipanti a vario sulla base dei requisiti sub a), b), c), per i quali sussistono rilevanti indizi tali

da far ritenere che le offerte degli stessi siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara.

Requisiti di idoneità professionale limitatamente ai LOTTI destinati ad uso commerciale

- ✓ essere iscritti, ai sensi dell'art. 100 comma 3 del d.lgs 36/2023 e s.m.i., in caso di proposta per attività economiche, nel registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. o in uno dei registri professionali o commerciali dello stato di residenza; nel caso di non possesso delle dette iscrizioni, il concorrente dovrà dichiararne il motivo (ad es. soggetto senza scopo di lucro) indicando l'atto (ad es. statuto) che ne autorizza l'esercizio dell'attività inerente l'oggetto della procedura.

Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti o da costituirsi, o di aggregazione di imprese di rete, o di GEIE ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande o consorziate/consorziande o aderenti al contratto di rete deve essere in possesso della relativa iscrizione;

Nell'ipotesi di consorzi di cui all'art. 65 comma 2, lett. b), c) e d), del d.lgs 36/2023 e s.m.i. (consorzi di cooperative e consorzi stabili), il requisito di iscrizione deve essere posseduto direttamente dal consorzio e da ciascuna delle imprese consorziate indicate come esecutrici;

Ai sensi dell'art. 95 c.1 lett d) del d.lgs 36/2023 e s.m.i. sono esclusi dalla partecipazione gli operatori economici partecipanti a vario sulla base dei requisiti sub a), b), c), per i quali sussistono rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli stessi siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara.

Non è possibile partecipare alla procedura singolarmente e nello stesso tempo in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario con altri, ovvero partecipando a più consorzi ordinari e raggruppamenti temporanei, pena l'esclusione dalla procedura di entrambi.

Requisiti di capacità economico finanziaria limitatamente per le offerte presentate per i LOTTI a destinazione commerciale

- ✓ essere in possesso ai sensi dell'art. 100 comma 1 lett. b) d.lgs 36/2023 e s.m.i. di idonea dichiarazione bancaria o da intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs 385/1993 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 104 del D.lgs 36/2023 e s.m.i., il concorrente singolo, consorziato, raggruppato o aggregato in rete può dimostrare il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto, in ogni caso, con esclusione dei requisiti soggettivi di cui agli artt. da 94 a 98 del D.lgs 36/2023 e s.m.i.

L'operatore economico che vuole avvalersi delle capacità economico- finanziaria di altri soggetti allega nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa, una dichiarazione sottoscritta dalla impresa ausiliaria, attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti soggettivi con particolare riferimento ai motivi di esclusione di cui agli artt. da 94 a 98 del D.lgs 36/2023 e s.m.i., nonché il possesso dei requisiti delle risorse oggetto di avvalimento.

L'operatore economico dimostra alla stazione appaltante che disporrà dei mezzi necessari mediante presentazione di una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria – da allegare a nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa - con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso l'Azienda a mettere a disposizione per tutta la durata del contratto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.

Il concorrente allega, altresì, nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa- in originale o copia autentica, il contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata del contratto. A tal fine, il contratto

di avvalimento contiene, a pena di nullità, a specificazione dei requisiti economico finanziari forniti e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 96, comma 15 del d.lgs 36/2023 e s.m.i. nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante escluderà il concorrente.

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

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 in oggetto gli offerenti devono possedere i predetti requisiti, da attestarsi con dichiarazione sostitutiva da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000 sulla base del modulo allegato 3 al presente avviso.

Si rappresenta che ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.lgs 36/2023 la verifica dei requisiti ai fini della stipula del contratto avverrà esclusivamente sull'aggiudicatario.

8. SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque risulti in possesso dei requisiti indicati al precedente punto 6 e sia in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 10 della presente lettera d'invito.

Sono ammessi anche i Raggruppamenti Temporanei e Consorzi ordinari di concorrenti anche se non ancora costituiti. In tal caso l'istanza di partecipazione ed i relativi documenti correlati dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art. 65 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., le dichiarazioni, di seguito indicate sono richieste anche per le imprese mandanti firmatarie della relativa istanza.

Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001 devono essere in possesso, **pena l'esclusione**, dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 37 del D.L. 3 maggio 2010, n. 78 e s.m.i.

Agli operatori economici concorrenti, ai sensi dell'art. 68 comma 15 e 16 del d.lgs 36/2023 e s.m.i., è **vietato partecipare alla presente procedura** in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano presentato manifestazione di interesse in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese comunque denominate. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

Non è ammessa, a pena di esclusione, presentazione di istanza per persona da nominare.
Verrà esclusa ogni istanza in conflitto con le previsioni di cui all'art. 95 del D. lgs 36/2023.

9. PROCEDURA DI LOCAZIONE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si svolgerà ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, legge di contabilità generale dello Stato, e R.D. 23 maggio 1924, n. 827, regolamento di contabilità generale dello Stato) con il metodo delle **offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara**, ai sensi degli artt. 73,

lettera c), e 76 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., ed in osservanza delle disposizioni contenute nella presente lettera d'invito.

NON verranno ammesse offerte pari o inferiori all'importo a base di gara soggetto a rialzo.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

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

10. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
<u>Termine ultimo presentazione offerte</u>	18 novembre 2025 ore 13:00
Prenotazione sopralluogo	Dal 28 ottobre al 13 novembre 2025
Effettuazione sopralluogo	Dal 29 ottobre al 14 novembre 2025
Inoltro quesiti	Fino a tutto il 12 novembre 2025
Termine ultimo risposte quesiti	14 novembre 2025

Gli invitati potranno far pervenire la propria offerta entro le:

ore 13 del giorno 18 novembre 2025

Il plico (formato max A3) contenente l'offerta e la documentazione, a **pena di esclusione**, deve essere chiuso e sigillato e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnata a mano, **entro il termine perentorio indicato nella presente lettera d'invito** esclusivamente presso l'ufficio Protocollo Generale dell' all'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San Marco" di Catania – Ed 8 D , via Santa Sofia, 78 95123 Catania (CT).

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste. Le offerte pervenute oltre il termine suddetto non saranno ammesse, resta fermo che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve recare, all'esterno, le informazioni relative all'operatore economico concorrente [denominazione o ragione sociale, codice fiscale, fax ed indirizzo PEC per le comunicazioni] e riportare la dicitura **"NON APRIRE - CONTIENE OFFERTA DI GARA RELATIVA LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AZIENDALE SITO IN VIA _____ n. civ. _____ - CATANIA"**.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San Marco" di Catania non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica o via pec agli indirizzi aziendali.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo del canone posto a base di gara soggetto a rialzo.

L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San marco" di Catania non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

9.1 DOCUMENTAZIONE

Il suddetto plico dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

- ❖ Busta A) – Documentazione Amministrativa
- ❖ Busta B) – Offerta Economica

Le singole buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta "A – Documentazione Amministrativa", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con indicazione esterna: "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" per "**OFFERTA DI GARA RELATIVA LA CONCESSIONE IN**
LOCAZIONE **DELL'IMMOBILE** **AZIENDALE** **SITO** **IN** **VIA**
_____ n. civ. _____ - **CATANIA**", devono essere contenuti **a pena di esclusione** i documenti di seguito elencati, ferma restando l'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 101 del d.lgs 36/2023 e delle modalità procedurali di soccorso istruttorio

- a. **Domanda di partecipazione** redatta in bollo da € 16,00 (causa esclusione) in conformità al modello **ALLEGATO 1** sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura generale o speciale, nel quale riportare:
- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio, ed a tal fine occorre indicare, per ciascun componente:

□ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

□ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

- nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete:

a. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'operatore economico che riveste le funzioni di organo comune;

b. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;

c. se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;

- ai fini di quanto sopra previsto per gli operatori economici con idoneità plurisoggettiva la domanda e le ulteriori dichiarazioni contenute nel fac-simile allegato 1 potranno essere sottoscritte congiuntamente dai vari operatori economici riportando in epigrafe i dati di tutti gli operatori ed i sottoscrittori, in alternativa è possibile che ciascun operatore economico rediga e sottoscriva separatamente il *fac simile* allegato 1 da allegare alla busta "A".

- la dichiarazione di autorizzare l'Azienda, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura.

Nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda;

b. **ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO** e di visita dei luoghi in conformità all'**ALLEGATO 2**, secondo l'art. 5 della presente lettera;

c. **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE**, da rendersi in conformità all'**ALLEGATO 3**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- di non trovarsi nelle cause di esclusione indicate dagli artt. da 94 a 98 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. ivi compresa l'insussistenza 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, e di essere in possesso del requisito di capacità economico finanziaria richiesto ai sensi dell'art. 100 comma 1 lett. b) d.lgs 36/2023 e s.m.i.;

- II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso all'ALLEGATO 3 BIS Informativa sul trattamento dei dati personali da inserire nella busta A – documentazione amministrativa debitamente sottoscritto;
- III. di accettare gli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti previsti nell'ambito del protocollo di legalità "Carlo Alberto Dalla Chiesa"

- d. **PATTO DI INTEGRITÀ** sottoscritto e corredato da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore ALLEGATO 4;
- e. **Dichiarazione sostitutiva** di atto notorio rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, e 76 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., in conformità all'ALLEGATO 5, resa ai fini del rilascio delle informazioni antimafia;
- f. **DICHIARAZIONE DI IMPEGNO**, in conformità all'ALLEGATO 6, ad avvalersi, per l'eventuale esecuzione di interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, in conformità con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- g. **Idonea dichiarazione bancaria o da intermediari autorizzati** ai sensi del D. lgs 385/1993 e s.m.i. limitatamente ai LOTTI 1 e 2;

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

La Busta n.2 "Offerta Economica" dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

- **l'Offerta Economica** conforme all'ALLEGATO 8, **da sottoscrivere a pena di esclusione**, previa compilazione di tutti i campi, **dovrà riportare il Canone annuo di locazione offerto a rialzo**, da esprimere in Euro (in cifre e in lettere), proposto per la locazione del LOTTO di interesse, che **a pena di esclusione, non potrà essere pari o inferiore al canone minimo annuale posto a base d'asta**, indicati nella dedicata tabella di dettaglio al punto 3 del presente invito, oltre iva se dovuta soggetta a rialzo;
- dichiarazione di accettazione, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione di gara avuto particolare riguardo agli elementi essenziali del rapporto locativo indicati nell'Avviso di gara;
- dichiarazione di validità della offerta economico temporale fissata in almeno centottanta (180) giorni dalla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
- **Dichiarazione di presa visione ed esatta cognizione in sede di sopralluogo, delle aree oggetto di locazione, delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa, che possono influire sulla presentazione dell'offerta.**
- **Dichiarazione di assumere a proprio carico tutti gli oneri diretti ed indiretti riconducibili alla locazione in oggetto, nonché gli oneri assicurativi e previdenziali di legge e di osservare le norme vigenti in**

materia di sicurezza sul lavoro e di retribuzione dei lavoratori dipendenti, nonché di accettare condizioni contrattuali e penalità.

L'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere idoneamente sottoscritta dal Legale Rappresentante o dal soggetto legittimato della Ditta concorrente, che deve, altresì, vistare ogni eventuale correzione apportata, in quest'ultimo caso si dovrà allegare copia conforme della predetta procura.

Si precisa che in caso di discordanza tra il valore espresso in cifre ed in percentuale, verrà preso in considerazione il valore offerto più conveniente per l'Amministrazione.

Non è ammessa la presentazione di più offerte per il medesimo lotto.

Le offerte sono irrevocabili ed avranno validità di almeno 180 gg. dalla data di presentazione delle stesse.

L'Amministrazione potrà richiedere al concorrente le precisazioni, eventualmente necessarie in aggiunta a quelle già presentate a corredo dell'offerta, ritenute pertinenti in merito agli elementi costitutivi dell'offerta medesima.

11. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà per lotti, a favore dell'offerta che riporti il canone di importo più elevato.

Pena di esclusione, il canone offerto non potrà essere pari o inferiore al canone minimo annuale posto a base d'asta distintamente indicato per singolo LOTTO al precedente punto 3 del presente avviso, oltre iva ove dovuta soggetta a rialzo.

Le offerte pervenute saranno aperte in seduta pubblica dal Seggio di Gara formato da n. 3 componenti, nominati con apposita Deliberazione del Direttore Generale, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Il Seggio di Gara, di conseguenza, verificata la documentazione amministrativa e valutate le offerte presentate dal punto di vista economico, procederà all'aggiudicazione provvisoria della locazione sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

12. PROCEDURA DI GARA – INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

La prima seduta pubblica della procedura di gara avrà luogo presso la sede della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" via S. Sofia, 78 95123 Catania Ed. 8 D il giorno 18 novembre 2025, alle ore 10,00. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ad altra data, mediante apposita comunicazione pubblicata sul sito informatico dell'azienda www.policlinicorodolicosanmarco.it nella sezione "bandi di gara";

Analogamente le successive sedute pubbliche avranno luogo nella sede, all'orario e nel giorno che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico www.policlinicorodolicosanmarco.it nella sezione "bandi di gara" almeno 5 giorni prima della data fissata;

Nella prima seduta pubblica il seggio di gara, nominato con apposita ordinanza del Direttore Generale, procede alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai concorrenti, della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa BUSTA A, tenuto conto dei requisiti di partecipazione previsti al punto 7 della presente lettera di invito, ed alla congruità della BUSTA B e della relativa documentazione concernente l'offerta economica. Per le offerte ammesse, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, dando lettura dei valori offerti in relazione al canone di locazione annuo offerto.

Qualora si accerti sulla base di univoci elementi, che vi sono offerte che non sono state formulate autonomamente, ovvero imputabili ad un unico centro decisionale, ai sensi dell'art. 95 c.1 lett d) del d.lgs 36/2023 e s.m.i., si procederà ad escludere i concorrenti per i quali è accertata tale condizione.

All'esito della valutazione delle offerte economiche il Seggio di gara procederà alla formazione della graduatoria di gara, e ne darà lettura in seduta pubblica proclamando l'aggiudicazione provvisoria della locazione al concorrente che avrà presentato la migliore offerta (concorrente che avrà offerto il maggiore rialzo rispetto al canone di locazione annuo a gara).

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, si procederà con il metodo dell'offerta migliorativa di cui all'articolo 77 del regolamento di contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827/1924). In via residuale si procederà al sorteggio in seduta pubblica solo qualora non sia possibile l'esperimento migliorativo. Si precisa che non occorre la presenza di tutti i concorrenti classificatisi in parità per procedere all'esperimento migliorativo, atteso che l'art. 77 del R.D. n. 827/1924 inibisce tale procedura solo "ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta".

13. ADEMPIMENTI E STIPULA DEL CONTRATTO

Per il concorrente risultato aggiudicatario provvisorio si procederà alla verifica dei requisiti di partecipazione di cui al punto 7 della presente lettere. L'Azienda si riserva di procedere alla richiesta di chiarimenti e/o integrazioni documentali conseguenti alla documentazione acquisita.

In caso di esito positivo della detta attività, l'aggiudicazione diventa efficace a favore del concorrente. In caso di esito negativo, la stazione concedente dichiara decaduto il concorrente dall'aggiudicazione definitiva, dandogliene comunicazione.

Qualora l'Azienda non preferisca indire una nuova procedura, provvede all'aggiudicazione definitiva a favore del concorrente che segue nella graduatoria, fermo restando il positivo esito di analoga attività nei suoi confronti.

Resta ferma la necessità di acquisire, prima della stipula del contratto e comunque entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta dell'Azienda, e fatto comunque salvo quanto disposto dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.:

- la documentazione di legge in materia di "antimafia" nei confronti dell'aggiudicatario definitivo, qualora necessaria e nel caso in cui quella acquisita in corso di procedura non sia idonea allo scopo;

A seguito della comunicazione di aggiudicazione, con l'aggiudicatario verrà stipulato un contratto di locazione del quale si allega bozza (Allegato 7), mediante scrittura privata da registrare all'Agenzia delle Entrate a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, all'atto della stipula del contratto, deve comprovare i poteri del rappresentante sottoscrittore mediante produzione di idoneo documento autenticato nelle forme di legge, se non acquisito già nel corso della procedura.

14. ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'Azienda si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Azienda si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108 comma 10 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i.

E' facoltà della stazione concedente di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di concessione.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta, salvo proroghe espressamente richieste dall'azienda.

L'Azienda si riserva il diritto di sospendere, indire nuovamente o non aggiudicare la gara motivatamente.

Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, il contratto di locazione verrà stipulato entro il termine di 90 giorni che decorre dalla data in cui l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace. Le spese relative alla stipulazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed al controllo del possesso dei requisiti prescritti.

L'azienda si riserva altresì di applicare le facoltà previste dall'art. 124 del D.lgs 36/2023 e s.m.i in caso di fallimento o di liquidazione coatta e concordato preventivo del concessionario, o in caso di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 122 d.lgs 36/2023 e s.m.i. o di recesso dal contratto ai sensi dell'art. 123 comma 1 del d.lgs 36/2023 e s.m.i. fermo restando quanto previsto dagli artt. 88 comma 4-ter e dall'art.92, comma 4, del d.lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.

15. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER IL CONDUTTORE

Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale, giuridico ed economico, a:

- a. pagare il canone di locazione nella misura offerta in gara con le modalità stabilite in sede di stipula contrattuale fermo restando la garanzia della tracciabilità dei flussi finanziari;
- b. realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, tutti gli eventuali interventi di recupero, riqualificazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dando tempestiva e formale comunicazione all'Azienda dell'inizio dei relativi lavori. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi". La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto per inadempimento;
- c. Trasmettere all'Azienda copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.
- d. Realizzare gli Interventi anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore.
- e. Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Conduttore, pena la risoluzione della locazione.

- f. Interventi necessari, eventuali varianti e/o modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell'Azienda e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

16. CONSEGNA DEL BENE

L'immobile verrà consegnato al Conduttore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese eventuali prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici, ambientali ed edilizi vigenti;

La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre trenta (60 giorni) dalla sottoscrizione del contratto di locazione, mediante redazione in contraddittorio di apposito Verbale di Consegna.

17. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.

Il Conduttore, manlevando espressamente l'Azienda da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamenti, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

L'Azienda rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente indenne l'Azienda da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Azienda sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore stesso.

18. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, è adeguato automaticamente, con cadenza annuale, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

Il Conduttore dovrà versare in rate mensili anticipate quanto dovuto mediante bonifico bancario o altra modalità stabilita tra le parti, con esclusione del denaro contante, fermo restando la necessità di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene

eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

19. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 14, il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Azienda, per l'esecuzione degli Interventi, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare della garanzia definitiva, salvo il diritto per l'Azienda al risarcimento del maggior danno.

20. ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, l'Azienda acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

21. GARANZIE DEFINITIVE E COPERTURE ASSICURATIVE

Il locatario si impegna a consegnare alla data di stipula del contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione, oppure fideiussione emessa da primaria Banca, del valore pari ad una annualità del canone offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del locatario, valida per l'intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Limitatamente al LOTTO 3, tenuto conto della destinazione residenziale, il Conduttore prima della sottoscrizione del contratto dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva da versare in favore dell'Ente o attivando relativa fideiussione bancaria o polizza assicurativa valida per l'intera durata della locazione, per un importo pari a 3 mensilità del canone dovuto, a garanzia:

- di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà Aziendale nel periodo di locazione;
- del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione.

Il locatario deve dotarsi di apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile. Il locatario esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'Azienda, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato. A tale scopo il locatario dovrà stipulare, con una primaria compagnia assicurativa, una polizza RCT per un massimale adeguato a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche l'Azienda, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro). Copie delle polizze conformi all'originale dovranno essere consegnate all'Azienda prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula delle polizze assicurative comporta la risoluzione della locazione.

La predetta garanzia, costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, dovranno:

- A. essere prodotte in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- B. avere validità per giorni 180 dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- C. prevedere espressamente:
 - i. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
 - ii. la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
 - iii. la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Azienda.

22. RICONSEGNA DEL BENE

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Azienda, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi, senza nulla a pretendere per il conduttore. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

All'atto della riconsegna l'Azienda, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

23. IPOTESI DI RISOLUZIONE

In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dalla presente e dal conseguente contratto, l'Azienda, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata risoluzione della locazione e avrà diritto di incamerare le garanzie depositate, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nelle ipotesi di risoluzione indicate, l'Azienda, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la locazione si intenderà "ipso iure" risolta.

L'Azienda avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi:

- a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 124 comma 4 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2026 e s.m.i.;
- b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al d.lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.;

24. RECESSO DELL'AZIENDA

L'Azienda potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, oltre la facoltà di risoluzione anticipata del proprietario con preavviso di mesi 6, nell'ipotesi in cui lo stesso debba riacquisirne la

disponibilità allo scopo di alienare l'immobile oggetto di locazione, ovvero qualora intervenga normativa o disposizione regionale finalizzata a diversa destinazione dell'immobile.

Disposto il recesso con apposito provvedimento motivato e notificato al conduttore, lo stesso sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente punto 21, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

25. RECESSO DEL CONDUTTORE

Qualora il Conduttore intenda recedere dal presente contratto di locazione, dovrà dare all'Azienda congrua comunicazione a mezzo pec o lettera raccomandata a/r al Locatore con un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso. Il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al punto 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

26. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso ed i relativi documenti e modelli ad esso collegati sono pubblicati integralmente e possono essere scaricati dal sito web della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania www.policlinicorodolicosanmarco.it nella sezione bandi di gara.

Nella medesima sezione del sito web aziendale saranno pubblicate, in forma anonima, le richieste di chiarimenti pervenute entro i termini di cui al precedente art. 10 e le relative risposte fornite dall'Azienda.

Il Responsabile del presente procedimento è il Dott. Salvatore Tamburello Referente della U.O.S. Patrimonio Aziendale

email: serviziopatrimonio@policlinico.unict.it

pec: protocollo@pec.policlinico.unict.it

Si precisa che l'orario di apertura al pubblico degli uffici è il seguente:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **14 novembre 2025**, potranno essere inoltrati fino al **12 novembre 2025**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica serviziopatrimonio@policlinico.unict.it.

L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San marco" di Catania, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'ALLEGATO 3 BIS Informativa trattamento dati personali.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana;

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Catania, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

1. Lettera d'invito;
2. Contratto di locazione;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Azienda

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al contratto di locazione sono a carico del Conduttore.

27. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi avverso il presente avviso di gara potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Catania, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURS dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

28. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti del procedimento è consentito mediante visione ed estrazione di copia, con le modalità ed i limiti previsti dall'art. 35 del D.lgs 36/2023 s.m.i. in quanto applicabili alla presente procedura.

29. ALLEGATI

Sono parte integrante e sostanziale del presente Avviso di gara i seguenti allegati:

- ALLEGATO A - Planimetrie LOTTO 1, 2 e 3;
- ALLEGATO 1 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE;
- ALLEGATO 2 – ATTESTAZIONE SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 3 – INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI;
- ALLEGATO 4 – PATTO D'INTEGRITA';
- ALLEGATO 5 – DICH. SOSTITUTIVA AI FINI ANTIMAFIA;
- ALLEGATO 6 – DICH. IMPEGNO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE;
- ALLEGATO 7 – BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- ALLEGATO 8 – MODELLO OFFERTA ECONOMICA;

30. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del D.lgs n. 101/2018 in materia di protezione dei dati personali" si forniscono le informazioni qui di seguito riportate:

a) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dall'Azienda;

b) il conferimento dei dati richiesti ai concorrenti ha natura obbligatoria, poiché un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni e le documentazioni richieste dall'Azienda comporterà l'esclusione dalla gara medesima;

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai seguenti soggetti:

- al personale dipendente dell'Azienda coinvolto nel procedimento amministrativo o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i., ed ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000, e s.m.i.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del GDPR della normativa vigente di riferimento.

I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito del procedimento a carico dei concorrenti.

il diritto degli interessati alla riservatezza dei dati sarà assicurato in conformità a quanto stabilito dal GDPR e da altre normative come il Codice della privacy italiano, ai quali si fa espresso rinvio.

31. ALTRE INFORMAZIONI:

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 postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gaetano SIRNA

