



REGIONE SICILIANA

**AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
POLICLINICO – “G. RODOLICO - S. MARCO”**

CATANIA

DELIBERAZIONE N° **2401** DEL **20 OTT. 2025**

OGGETTO: Indizione ai sensi dell'art. 2 comma 223 della L. 191/2009 e s.m.i. ed art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i, procedura di gara per la concessione in locazione, degli immobili di proprietà aziendale afferenti in patrimonio disponibile.

**Settore Economico Finanziario e Patrimoniale
U.O.S. PATRIMONIO**

☐ **Bilancio 2025**

C.E.

☒ **Il presente atto non comporta spesa.**

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Salvatore ~~TAMBURELLO~~

Il Direttore
S.C. Economico Finanziario e Patrimoniale
Dott. Giuseppe MENTA

Settore Economico Finanziario e Patrimoniale

Bilancio 2025

Registrazione n° _____

☐ Si attesta la compatibilità economica della spesa

☐ Il presente atto non comporta spesa

Il Funzionario _____

**Il Direttore del Settore
Economico, Finanziario e Patrimoniale
(Dott. Giuseppe MENTA)**

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Gaetano SIRNA

Nominato con D.P.

n. 613/Serv. 1°/S.G. del 29 ottobre 2020

Con la presenza

del Direttore Sanitario, Dr. Antonio Lazzara

E con l'assistenza quale segretario verbalizzante del

Dr. _____

Dott. Anna Alecci

PREMESSO

Che l'art. 5 comma 2 del d.lgs 502/1992 e s.m.i. espressamente prevede che *"...Le unità sanitarie locali e le aziende ospedaliere hanno disponibilità del patrimonio secondo il regime della proprietà privata, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 830, secondo comma, del codice civile. Gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili sono assoggettati a previa autorizzazione della regione."* ed ancora al successivo comma 5 *"...le regioni emanano norme per la gestione economico finanziaria e patrimoniale delle unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, informate ai principi di cui al codice civile, così come integrato e modificato con decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127, e prevedendo:.... f) il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare anche attraverso eventuali dismissioni e conferimenti."*

Che l'art. 9 della L.R. n. 17 del 28.12.2004 ha introdotto nell'ordinamento regionale specifiche norme per la valorizzazione, trasformazione e commercializzazione di beni immobili non destinati ad uso assistenziale, di proprietà della stessa, delle aziende sanitarie ed ospedaliere, delle IPAB e di altri enti vigilati e finanziati, prevedendo in particolare al comma 6 che *"...la destinazione delle risorse derivanti dalla valorizzazione degli immobili è stabilita da appositi accordi di programma quadro tra la Regione e gli enti interessati."* Ed ancora, al successivo comma 7 che *"...le risorse derivanti dalla valorizzazione del patrimonio delle aziende sanitarie ed ospedaliere sono destinate alla compensazione, fino alla concorrenza dell'intero importo trasferito, delle perdite e dei disavanzi ripianati dalla Regione negli esercizi precedenti..."*

Che l'art. 8 comma 2 della L.R. 5/2009 - Norme per il riordino del Servizio sanitario regionale -prevede che *"...le costituite Aziende sanitarie provinciali e Aziende ospedaliere subentrano nelle funzioni, nelle attività e nelle competenze delle Aziende soppresse e succedono in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di qualunque genere nonché nel patrimonio già di titolarità delle soppresse Aziende..."*

Che il D.L. 25 giugno 2008, n. 112 al comma 6 dell'art. 58 prevede che l'iniziativa relativa le procedure e i bandi è rimessa all'Ente proprietario dei beni immobili da valorizzare;

Che il comma 223 dell'art. 2 della L. 191/2009 prevede ...nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa e delle procedure per i beni in oggetto, che mediante trattativa privata è possibile procedere alla valorizzazione degli stessi purché il valore unitario o complessivo non sia superiore a € 400.000,00;

Che con deliberazione del D.G. n. 531 del 06 marzo 2024 veniva aggiornato il Piano di ricognizione straordinaria e valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile, in uno all'elenco dei cespiti costituenti il patrimonio immobiliare disponibile di questa azienda ed alle relative schede di dettaglio allo stesso afferenti;

Che tra i fabbricati afferenti il patrimonio disponibile aziendale non strumentale all'esercizio dell'attività istituzionale, figurano gli immobili oggetto dell'avviso in oggetto dettagliati nei seguenti "lotti" e censiti come segue al N.C.E.U. di Catania:

LOTTO 1

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) PIAZZA GIOVANNI VERGA, 25 Piano 4	69	20293	12	zona1 cat. A/2	5

LOTTO 2

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 9 Piano 1	69	8814	38	zona1 cat. A/2	5

LOTTO 3

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) VIA SANT'ELENA, 16 Piano T - 0001	69	4188	1	zona1 cat. A/4	8

Che la Direzione strategica aziendale, avendo posto in essere tutte le azioni propedeutiche necessarie, intende sviluppare e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare perseguendo l'obiettivo della redditività dei beni pubblici appartenenti al patrimonio disponibile;

DATO ATTO

Che, preliminarmente è stata avviata mediante apposito avviso una consultazione aperta al pubblico finalizzata ad acquisire eventuali manifestazioni di interesse denominata: "AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE" PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AFFERENTI IL PATRIMONIO DISPONIBILE AZIENDALE", per la conseguente pianificazione di eventuale e successiva procedura ad evidenza pubblica, intese a favorire la locazione degli immobili sopra dettagliati per l'introduzione di destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, di servizio ai cittadini e/o residenziale;

Che detto Avviso veniva pubblicato all'Albo Pretorio dell'Azienda Ospedaliera, all'albo pretorio del Comune e della Città Metropolitana di Catania dal 28 luglio 2025 al 31 agosto 2025 oltre che sul sito aziendale nella sezione bandi di gara;

Che l'Avviso prevedeva relativamente ai termini di presentazione delle istanze che gli interessati ad essere invitati alla eventuale e successiva fase di gara informale, potessero far pervenire le manifestazioni d'interesse entro le ore 12 del 31 agosto 2025;

Che per l'effetto, verificate le istanze pervenute al protocollo generale dell'Ente e depositate agli atti del servizio patrimonio, risultano pervenute in totale n. 20 istanze di partecipazione al soprarichiamato avviso, di seguito distinte:

RIEPILOGO ISTANZE DI PARTECIPAZIONE	
ISTANZE AMMESSE	n. 15
ISTANZE ESCLUSE PER PRESENTAZIONE FUORI TERMINE	n. 4
ISTANZE ESCLUSE PER DIFETTO DOCUMENTALE	n. 1
ISTANZE TOTALI	n. 20

RILEVATO

Che in applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 e s.m.i. e all'art. 2 comma 223 della L. 191/2009, è stata espressamente estesa agli Enti di cui al comma 1 del richiamato art. 58, la possibilità di ricorrere alla concessione in locazione, per i beni non strumentali inseriti in apposito Piano di valorizzazione del patrimonio

immobiliare disponibile;

Che per l'effetto, l'iniziativa di valorizzazione è rimessa all'Ente proprietario dei beni, attraverso la predisposizione di idonee procedure anche mediante trattativa privata;

Che in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 2 comma 223 della L. 191/2009 per la scelta del contraente è previsto il ricorso alla trattativa privata per i beni il cui valore unitario o complessivo non superi i 400.000,00 € e pertanto l'invito a presentare offerta a rialzo per i canoni a base d'asta relativi la locazione degli immobili oggetto della procedura, appare quella più confacente alle esigenze dell'Azienda, poiché consente valorizzare il patrimonio immobiliare non strumentale all'esercizio dell'attività istituzionale, attraverso la locazione commerciale o residenziale nei termini previsti dalla normativa sui contratti di locazione, definita dal Codice Civile (art. 1571 e ss.) e da leggi speciali come la n. 431/1998 per l'abitativo e la n. 392/1978 per l'uso commerciale, a fronte della loro riqualificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ed introduzione e/o modifica di destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento di eventuali attività da avviare, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei locali relativi i lotti sopra indicati;

Che alla scadenza contrattuale l'ente proprietario rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate in esecuzione dello stesso.

Che nella allegata lettera d'invito art. 24 e nel relativo allegato 7 "bozza di contratto" da sottoscrivere ad esito della procedura con il conduttore aggiudicatario, è espressamente previsto che per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, oltre la facoltà di risoluzione anticipata del proprietario con preavviso di mesi 6, l'immobile deve esser restituito 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 stesso.

Che, infine, alla procedura 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 per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara;

CONSIDERATO

Che nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, si procederà all'aggiudicazione sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a rialzo rispetto i valori sotto dettagliati:

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

LOTTO 2	mq	valore AdE	Valore mese tot €/mq	destinazione	Canone locazione annuo
	260	6,25 €	1.625,00 €	commerciale	19.500,00 €

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

Che la procedura è divisa in lotti, precisando altresì che i cespiti saranno locati a corpo e non a misura, pertanto ogni eccesso o difetto rispetto ai dati sopra indicati non comporterà alcuna

variazione dell'importo a base d'asta e delle altre condizioni del contratto per come definiti ad esito della presente procedura;

Che in particolare il valore a base d'asta soggetto a rialzo è fissato unicamente in relazione al canone di locazione annuo, calcolato in applicazione dei coefficienti di locazione €/mq pubblicati nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, distintamente utilizzati per uso commerciale e uso residenziale;

Che la durata della locazione, sarà applicata a secondo della destinazione d'uso nei termini previsti dalla normativa sui contratti di locazione, definita dal Codice Civile (art. 1571 e ss.) e dalle leggi n. 431/1998 per l'abitativo e n. 392/1978 per l'uso commerciale e, comunque non eccedente i 30 anni;

Che le offerte pervenute dovranno essere valutate dal seggio di gara formato da n. 3 componenti, nominato con apposita Deliberazione del Direttore Generale, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;

Che, pertanto, in ordine all'individuazione dei conduttori occorre avviare procedura di invito a presentare offerte a rialzo relative i canoni di locazione a base d'asta, per 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, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi sopra epilogati;

Che ai sensi dell'art. 108 comma 10 del D.lgs 36/2023 e s.m.i. l'Azienda si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alla documentazione di gara della locazione, e che al contempo appare opportuno porre riserva di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ai sensi dell'art. 69 del R.D. n. 827/24, qualora ritenuta congrua e conveniente per l'azienda;

Che di conseguenza, le condizioni della procedura di gara e le condizioni contrattuali sono illustrate nella Lettera di invito in uno ai relativi allegati ivi richiamati, e che per l'esperimento della procedura è necessario approvare la predetta documentazione che viene allegata al presente atto.

Che richiamato *l'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*, pubblicato all'albo pretorio aziendale, all'albo pretorio del comune di Catania e all'albo della città metropolitana di Catania con scadenza 31.08.2025, si procederà ad invitare i partecipanti ammessi alla stessa procedura, mediante "Lettera invito" sopra indicata procedendo ad aggiornare la documentazione de quo nella dedicata sezione Bandi di gara del sito aziendale oltre l'Albo Pretorio;

Che, infine, occorre fissare il termine di ricezione delle offerte in almeno giorni venti (20) dalla data di pubblicazione integrale degli atti di gara sul sito web aziendale sezione bandi di gara;

RITENUTO

NECESSARIO approvare l'istruttoria del Referente dell'U.O.S. Patrimonio in qualità di Responsabile procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

NECESSARIO autorizzare l'indizione di apposita procedura di locazione con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara, in 3 lotti separati, in

ordine all'individuazione del conduttore, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi valutativi epilogati in parte motiva;

NECESSARIO per l'effetto, approvare la lettera di invito in uno ai relativi allegati ivi richiamati regolante le condizioni della procedura di gara e le condizioni contrattuali;

OPPORTUNO fare riserva di procedere con successivo atto deliberativo alla nomina di apposito Seggio di Gara formato da n. 3 componenti, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;

OPPORTUNO fare riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti idonea in relazione alla procedura di locazione, e che al contempo appare opportuno porre riserva di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ai sensi dell'art. 69 del R.D. a 827/24, qualora ritenuta congrua e conveniente per l'azienda;

OPPORTUNO notificare ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 17 del 28.12.2004 la presente deliberazione all'Assessorato Regionale dell'Economia Dip. Regionale Bilancio e Tesoro Servizio Patrimonio, ed all'Assessorato alla Salute per quanto di rispettiva diretta competenza;

Preso atto della proposta, come avanzata dal Direttore della S.C. Economico Finanziario e Patrimoniale, che con la sottoscrizione del presente provvedimento ne attesta la regolarità formale e la legittimità sostanziale;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Sanitario;

DELIBERA

Per i motivi sopra esposti che qui si intendono integralmente ripetuti e trascritti:

1. Di approvare l'istruttoria del Referente dell'U.O.S. Patrimonio in qualità di Responsabile procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i.;
2. Di autorizzare l'indizione di apposita procedura di concessione mediante locazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 e s.m.i. e all'art. 2 comma 223 della L. 191/2009 e s.m.i., da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Azienda, sulla base degli elementi epilogati in parte motiva relativamente ai 3 lotti distinti e separati:

LOTTO 1

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) PIAZZA GIOVANNI VERGA, 25 Piano 4	69	20293	12	zona1 cat. A/2	5

LOTTO 2

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 9 Piano 1	69	8814	38	zona1 cat. A/2	5

LOTTO 3

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
---------	------------	--------	------	-----	-----	--------

F	CATANIA (CT) VIA SANT'ELENA, 16 Piano T - 0001	69	4188	1	zona1 cat. A/4	8
---	---	----	------	---	----------------	---

3. Di dare atto che, la procedura è divisa in lotti, precisando altresì che i cespiti saranno locati a corpo e non a misura, pertanto ogni eccesso o difetto rispetto ai dati sopra indicati non comporterà alcuna variazione dell'importo a base d'asta e delle altre condizioni del contratto per come definiti ad esito della presente procedura;
4. Di dare atto che, si procederà all'aggiudicazione sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a rialzo rispetto i valori sotto dettagliati per ogni singolo Lotto:

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

LOTTO 2	mq	valore AdE	Valore mese tot €/mq	destinazione	Canone locazione annuo
	260	6,25 €	1.625,00 €	commerciale	19.500,00 €

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

5. Di dare atto che, l'importo del canone per singolo lotto è la risultante di calcolo in applicazione dei coefficienti di locazione €/mq pubblicati nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, distintamente utilizzati per uso commerciale e uso residenziale e pertanto, la base d'asta soggetta a rialzo per ogni singolo lotto è fissata unicamente in relazione al canone annuo offerto al rialzo, oltre iva ove dovuta, escludendo offerte alla pari o inferiori all'importo a base di gara soggetto a rialzo;
6. Di dare atto che la durata della locazione, sarà commisurata alla destinazione d'uso e pertanto regolata distintamente dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e s.m.i. e dalla legge n. 431/1998 e s.m.i., e, comunque non potrà eccedere i 30 anni;
7. Di dare atto che, all'art. 24 della lettera d'invito e nel relativo allegato 7 "bozza di contratto" da sottoscrivere ad esito della procedura con il conduttore aggiudicatario, è espressamente previsto che per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, oltre la facoltà di risoluzione anticipata del proprietario con preavviso di mesi 6, l'immobile deve esser restituito 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 stesso;
8. Di approvare, di conseguenza, la "Lettera di invito" in uno ai relativi allegati ivi richiamati regolante le condizioni della procedura di gara e le condizioni contrattuali;
9. Di procedere all'invito a formalizzare dedicata offerta a rialzo per i 15 partecipanti ammessi alla manifestazione di interesse e procedere alla pubblicazione degli atti di gara provvedendo alla pubblicazione dell'Avviso di gara su:
 - a) Albo Pretorio Aziendale;
 - b) Sito web Aziendale – sezione Bandi di gara: pubblicazione integrale di tutti i documenti di gara e degli eventuali chiarimenti;

IL RESPONSABILE