ASP PALERMO
PROTOCOLLO GENERALE
Natura:Interno
n. 0349825 del 11/07/2025

ASP PALERMO
AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE

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

REGIONE SICILIANA

AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI PALERMO

AVVISO

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE DA UTILIZZARE COME SEDE ALLOGGIO PER I DIPENDENTI DELL'AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI PALERMO, IN SERVIZIO PROVVISORIO NELL'ISOLA DI LAMPEDUSA, AFFERENTE AL DISTRETTO 42 DI PALERMO.

L'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo indice una procedura aperta d'urgenza per la **locazione di uno o più immobili contenenti più stanze e relativi servizi**, destinati ad ospitare dipendenti a qualsiasi titolo che, per ragioni di servizio, sono incaricati a soggiornare nell'isola di Lampedusa del Distretto 42 di Palermo.

Specifiche per Immobili in locazione

Gli immobili dovranno rispondere ai requisiti generali minimi come di seguito descritti ed inoltre, le tipologie dei posti alloggio dovranno soddisfare le esigenze abitative indicati in premessa, da destinare ai dipendenti dell'azienda, da utilizzare quale **"foresteria aziendale"** e devono garantire funzionalità, comfort e praticità, pur rimanendo essenziali.

Di seguito le caratteristiche minime per ciascuna area:

1. **Camera da letto**
   Stanze singole e/o doppie, prevedendo anche la condivisione (massimo 2 persone per stanza).

   Dotazioni minime:
   - 1.1. Stanze singole e/o doppie, di buona quadratura a contenere uno o due letti singoli, con relativi accessori e biancheria.
   - 1.2. Armadio capiente per il guardaroba, con grucce.
   - 1.3. Scrivania e sedia per eventuale lavoro al computer.
   - 1.4. Comodino con lampada da lettura.
   - 1.5. Tende oscuranti o tapparelle.
   - 1.6. Prese elettriche accessibili, anche vicino al letto.
   - 1.7. Riscaldamento e/o aria condizionata.

2. Le parti comuni devono essere adeguatamente arredate a seconda della loro funzione d'uso con le seguenti **caratteristiche minime:**
   2.1. Zona living/cucina
   Spazio condiviso, funzionale e semplice, pensato per momenti di relax e per la preparazione dei pasti.

   Dotazioni minime:

U.O.C. GESTIONE DEL PATRIMONIO ASP PALERMO

2.1.1. Divano (a seconda dello spazio anche più posti).
2.1.2. Tavolo da pranzo con sedie per tutti gli ospiti.
2.1.3. Televisore (dimensioni base, smart opzionale).
2.1.4. Wi-Fi stabile e veloce.
2.1.5. Cucina attrezzata con:
2.1.5.1. Piano cottura (a gas o induzione)
2.1.5.2. Forno e/o microonde
2.1.5.3. Frigorifero con freezer
2.1.5.4. Lavello e scolapiatti
2.1.5.5. Pentole, padelle, stoviglie e utensili base
2.1.5.6. Macchinetta del caffè o bollitore
2.1.6. Lavatrice (possibilmente anche asciugatrice o stendibiancheria).
2.1.7. Spazi comuni ordinati, facili da pulire e mantenere.

2.2. Bagno

Può essere privato o condiviso tra 2-4 persone massimo, pertanto deve asservire massimo due stanze. Deve essere pulito, funzionale e facilmente sanificabile.

Dotazioni minime:

2.2.1. WC, lavandino e doccia (in opzione vasca) con relativo box doccia (se in vetro deve essere certificato UNI EN 12150-1)
2.2.2. Specchio grande con luce adeguata
2.2.3. Armadietto portaoggetti o ripiani
2.2.4. Portasciugamani, tappetino e ganci per abiti
2.2.5. Lavatrice (se non presente altrove)
2.2.6. Set base di asciugamani (minimo uno grande e uno piccolo a testa)
2.2.7. Kit di pronto soccorso (centralizzato, se l'alloggio è condiviso)

Altri requisiti generali

1) L'immobile deve avere porte e/o superfici finestrate dimensionalmente idonee in relazione alla normativa urbanistica applicabile e alla destinazione d'uso dei locali, in modo che sia garantita l'illuminazione e l'areazione naturale in tutti gli ambienti (non sono ammessi locali seminterrati);
2) gli scarichi dei reflui dovranno essere direttamente collegati alle condotte fognarie comunali;
3) **Sicurezza:** gli ambienti debbono essere dotati di impianti a norma, di idonei impianti elettrici, di climatizzazione e/o riscaldamento, idrici ed igienico sanitari, realizzati a regola d'arte secondo i riferimenti normativi pertinenti e corredati di dichiarazione di conformità (D.M. 37/08 e s.m.i.);
4) rilevatore di fumo/gas;
5) estintore;
6) citofono
7) Possibilità di accesso controllato con chiavi personali e/o con badge o tastiera alfanumerica di apertura collegata a mezzo rete LAN . (**vedi tabella qualità**).

Sono da prevedere inoltre, le seguenti prestazioni:

- **servizio di pulizia periodica delle camere e/o delle stanze.**

La pulizia degli ambienti regolare (<u>settimanale o quindicinale **vedi tabella qualità**</u>).
La frequenza ed il costo di detto servizio **dovranno essere dettagliati, nell'offerta economica ed indicate a parte rispetto all'offerta della locazione.**

U.O.C. GESTIONE DEL PATRIMONIO ASP PALERMO

Detta indicazione per dare all'Azienda la possibilità di optare eventualmente per il servizio di pulizia della propria ditta convenzionata.

A) **La Ditta partecipante alla manifestazione d'interesse dovrà allegare la seguente documentazione:**
   a. planimetria in scala 1:100 dei locali offerti;
   b. copia del certificato di abitabilità e/o agibilità;
   c. certificati che attestino l'esecuzione in conformità alla regola dell'arte e alla normativa
   d. vigente applicabile di tutti gli impianti presenti nell'immobile;
   e. copia visura e planimetria catastale aggiornate;
   f. dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli di alcuna natura;

B) **La locazione avrà durata di anni 2 (due) rinnovabili, non tacitamente per ulteriori 2 Anni;**

C) I locali debbono essere consegnati entro gg. 30 (trenta) dall'aggiudicazione definitiva che avverrà, nelle more della stesura del contratto di locazione, anche a mezzo di lettera contratto a firma del legale rappresentante dell'Azienda.

D) La consegna dei locali pitturati, puliti, con le utenze di energia elettrica, acqua potabile, gas e rete internet, già attive e pronti all'uso. L'azienda provvederà, entro 30 gg. dalla consegna dei locali, ad effettuare le volture delle utenze già rese attive dalla proprietà, previa acquisizione delle relative bollette emesse dai singoli gestori. Resta inteso che, a partire dalla consegna ufficiale dell'immobile e sino alle effettive volture, i consumi delle utenze saranno a carico della Azienda conduttrice e pertanto, l'importo fatturato dai diversi gestori erogatori delle utenze, sarà rimborsato dall'Azienda alla proprietà, nel pagamento dei canoni di locazione.

L'ASP di Palermo, qualora non dovessero pervenire offerte pienamente rispondenti ai requisiti minimi richiesti ovvero non economicamente vantaggiose, considerata l'improrogabile esigenza di avere comunque a disposizione uno o più immobili in locazione, nella località di Lampedusa, da utilizzare quale foresteria, in subordine potrà anche valutare, a suo insindacabile giudizio, offerte difformi in parte da quanto sopra richiesto in termini di stanze e caratteristiche impiantistiche e tecnologiche, fermo restando valido ed imprescindibile comunque, quanto richiesto al superiore punto A).

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre in locazione il proprio immobile alla Azienda Provinciale Sanitaria di Palermo, dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre le ore **12:00 del 29/08/2025** al seguente indirizzo: Unità Operativa Complessa Gestione del Patrimonio, Edificio 17, via Pindemonte, 88 Cap. 90129 Palermo.
Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:
NON APRIRE "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE DA UTILIZZARE QUALE ALLOGGIO DI DIPENDENTI DELL'AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI PALERMO, IN SERVIZIO PROVVISORIO NELL'ISOLA DI LAMPEDUSA, AFFERENTE AL DISTRETTO 42 DI PALERMO.

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

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

Busta A – "Documenti"

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

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

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

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

Busta B – "Proposta economica"

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

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

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

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

TABELLA QUALITA'

1) Punteggio della valutazione tecnica

N.	REQUISITI	CRITERIO	P. MAX
1	Raggiungibilità e accessibilità	Migliore posizione nel contesto urbano	5
		Possibilità di accesso controllato, oltre che con chiavi personali, con badge o RFID o App mobile . Tastiera alfanumerica di lettura x apertura, collegata a mezzo rete LAN.	10
			15
2	Dotazioni camere	Televisore per la zona living, di tipo smart con dimensioni maggiorate.	5
		Televisore di tipo smart, di piccole dimensioni in dotazione alle camere	5
		Frequenza servizio pulizia camere ed ambienti comuni **Settimanale**	5
			15
3	Allestimenti	Flessibilità degli spazi - Soluzioni tecniche e tecnologiche sia per la distribuzione degli spazi che degli impianti utilizzanti elementi di domotica.	10
			10
4	Stato manutentivo e dotazioni impiantistiche	Disponibilità immediata di occupazione dell'immobile con impianti di recente realizzazione	10
			10
5	Efficienza energetica e sostenibilità	Presenza di impianti e/o elementi costruttivi che garantiscano un basso consumo energetico o che permettano l'utilizzo di fonti sostenibilità energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, ecc.)	20
			20
		TOTALE MAX.	**70**

U.O.C. GESTIONE DEL PATRIMONIO ASP PALERMO

ASP PALERMO
PROTOCOLLO GENERALE
Natura:Interno
n. 0349825 del 11/07/2025

2) punteggio della valutazione economica proposta

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

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una singola offerta giudicata congrua, che rimarrà comunque subordinata alla verifica dell'U.O.C. competente della A.S.P. di Palermo e/o alla eventuale consulenza dell'Agenzia del Territorio.
Il soggetto aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà depositare presso l'Azienda:

1. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
2. planimetria dei locali, in formato vettoriale (dxf, dwg, ect.), debitamente quotate e con indicazione degli ambienti e della loro superficie netta;
3. Polizza di assicurazione, per la responsabilità civile ed incendio, che andrà a stipulare per tutto il periodo di vigenza contrattuale per il valore reale dell'immobile. La predetta polizza dovrà coprire eventi dannosi che potranno verificarsi a seguito del corretto uso dei locali, da parte dell'Azienda e comunque per cause non derivante dal non corretto uso e/o negligenza, da parte di personale dell'Azienda.
4. dichiarazione dell'IBAN del Conto Corrente destinato alla ricezione dei canoni di locazione e di eventuali cointestatari e/o delegati.

PENALITA' ED INADEMPIENZE CONTRATTUALI

In caso di difformità su quanto dichiarato e quanto messo realmente a disposizione dell'Azienda Sanitaria Provinciale nella consegna dell'immobile, potranno essere applicate le penalità previste, fermo restando l'applicazione degli artt. 75 e 76 del D.P.R. n° 445/2000 sulle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla manifestazione d'interesse. Le difformità o la mancata consegna della documentazione richiesta, verranno comunicate per PEC e dovranno essere, da parte della proprietà dell'immobile, rimosse con la massima celerità, dalla notifica. Per la mancata risoluzione della problematica, della inadempienza contrattuale o difformità contestata, fermo restando ogni azione di rivalsa legale, superati gg. trenta dalla notifica, l'Azienda locataria applicherà una decurtazione "una Tantum" al canone di locazione annuale, a valere quale penalità, pari al 5% per ogni mese di ritardo. In tale ipotesi, la penalità complessiva verrà decurtata dal valore del canone annuale e detratta nel rateo delle mensilità dei pagamenti pattuiti.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione sino all'accettazione dell'offerta.
L'A.S.P. di Palermo si riserva il diritto di annullare la procedura aperta di cui al presente avviso senza che i partecipanti possano pretendere alcuna forma di rimborso per la documentazione prodotta, la quale non potrà essere restituita agli interessati.
Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti alla U.O.C. Patrimonio al sig. Antonio Bartolone n° 091-7034027, al Geom. Antonio Testa al n° 091-7033024 o via mail uoc.patrimonio@asppalermo.org e P.E.C. patrimonio@pec.asppalermo.org

U.O.C. GESTIONE DEL PATRIMONIO ASP PALERMO

U.O.C. GESTIONE DEL PA... ASP PALERMO

Il Direttore Amministrativo
(Dr. Ignazio Del Campo)

Il Direttore Sanitario
(Dr. Antonino Levita)
(in sost.ne del Direttore Generale ex art.3 D.Lgs.502/92)