



ASP PALERMO

PROTOCOLLO GENERALE

Natura: Interno

n. 0553393 del 04/11/2025

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 IMMOBILE/I IN LOCAZIONE DA DESTINARE AD USO SERVIZI SANITARI (CONSULTORIO FAMILIARE e CONTINUITÀ ASSISTENZIALE) NEL COMUNE DI SANTA FLAVIA"

L'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo indice una procedura aperta per la locazione di un uno o più immobili destinati ad ospitare servizi di **Continuità Assistenziale e Consultorio Familiare**, da reperire nel Comune di Santa Flavia.

Gli immobili dovranno rispondere ai requisiti generali minimi come di seguito descritto:

- 1) superficie complessiva utile minima pari almeno a 130 mq o superiore, anche distribuita su più elevazioni o in diversi immobili limitrofi, inoltre in alternativa, verranno valutate anche offerte di singoli immobili con superficie inferiore, ubicati preferibilmente con accesso diretto a piano terra su pubbliche vie, vicino ad aree di pubblico parcheggio e/o, in ogni caso, su siti serviti da trasporto pubblico;
- 2) le superfici suddivise in più ambienti e sommariamente:

2.1 Zona Utenza

- sale d'aspetto aventi dimensioni utili atte ad accogliere lo stimato afflusso dei pazienti;
- servizi igienici per l'utenza, di adeguate dimensioni, attigui alle sale d'aspetto mediante antibagno e distinti per uomini e donna, di cui almeno uno idoneo all'uso per i diversamente abili, dotati di lavabo e water dotato di apertura finestrata oppure di sistema di aspirazione forzata;

2.2 Zona Consultorio Familiare

- sala visita, avente dimensione minima pari a 16 mq, attigua e collegata alla sala d'aspetto, munita di lavabo lavamani e rubinetto a pedale;
- stanza Ginecologo avente dimensione minima pari a 10 mq;
- stanza Ostetrica avente dimensione minima pari a 10 mq;
- stanza Psicologo avente dimensione minima pari a 9 mq;
- stanza Assistente Sociale avente dimensione minima pari a 9 mq;

2.3 Zona Continuità Assistenziale

- sala visita, avente dimensione minima pari a 16 mq, attigua e collegata alla sala d'aspetto, munita di lavabo lavamani e rubinetto a pedale;
- stanza di sosta/riposo per il medico di guardia avente dimensione minima pari a 9 mq;

2.4 Zona Servizi Igienici del Personale

- gruppo servizi igienici ad uso esclusivo del personale, di adeguate dimensioni, di cui uno con doccia (quest'ultimo in prossimità della stanza sosta/riposo del medico della C.A.), dotati di apertura finestrata oppure di sistema di aspirazione forzata;

2.4 Zona logistica

- archivi e depositi per carta e stampati;
- ripostiglio/depositi per presidi sanitari e rifiuti speciali;
- locali tecnici per riserva d'acqua, autoclave, boiler acqua calda impianto idro-sanitario, armadio infrastruttura di Networking, deposito attrezzi di pulizia;

- 3) 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 presidiati (non sono ammessi locali seminterrati);
- 4) essere dotati di idonei impianti elettrici, di climatizzazione e/o riscaldamento, idrici ed igienico sanitari e di eventuale distribuzione del gas, realizzati a regola d'arte secondo i riferimenti normativi pertinenti (D.M. 37/08 e s.m.i.) e corredati di dichiarazione di conformità;
- 5) gli scarichi dei reflui dovranno essere direttamente collegati alle condotte fognarie comunali;
- 6) assenza di barriere architettoniche onde consentire l'accesso e l'uso dei locali agli utenti diversamente abili o con difficoltà alla normale deambulazione nel rispetto della normativa vigente (L. 13/89 e s.m.i.);
- 7) ubicati in zona urbana e comunque in prossimità del centro abitato, con disponibilità, nelle immediate vicinanze degli edifici che ospitano i servizi di cui sopra, di strade pubbliche adeguate a consentire l'accesso ai mezzi di soccorso, di aree di pubblico parcheggio e di spazio esterno su strada, subito attiguo al locale, per consentire la sosta di ambulanza;
- 8) rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- 9) sovraccarico dei solai rispondenti ai requisiti di legge;
- 10) conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22/02/2006 e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- 11) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
- 12) conformità alla normativa vigente sul risparmio energetico (L. 10/91, D.lgs. 192/2005, d.lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26/06/2009, D.L. 63/2013) e relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- 13) conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003);
- 14) in ottemperanza alle prescrizioni impartite con l'Accordo Regionale di **Continuità Assistenziale** artt. 8 ed 8 bis (pubblicato sulla G.U.R.S del 15.10.2010- PARTE I n. 45) per la tipologia di attività sanitaria **Continuità Assistenziale** l'immobile dovrà essere dotato inoltre di:
 - Sistemi di illuminazione efficienti soprattutto all'ingresso;
 - Illuminazione interna di emergenza con autonomia di almeno 1 ora;
 - Videocitofono per consentire la visione di chi si trova all'esterno;
 - Porta d'ingresso antisfondamento (classe 4° resistente ai tentativi di effrazione mediante strumenti tecnologici) con apertura a due ante verso l'esterno a mezzo maniglione antipanico;
 - Grate in ferro alle finestre.
- 15) in ottemperanza alle prescrizioni impartite dal Decreto del 17 giugno 2002 "Direttive per l'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie nella Regione Siciliana", i requisiti strutturali e tecnologici generali previsti, per le tipologie di attività sanitaria erogata (art. 1.2), nonché i requisiti specifici di cui alla "parte 2 del predetto Decreto" e nello specifico vengono richiamati, perché conformi gli artt. 2.1) e 2.2-d).

Punto A) La Ditta partecipante alla manifestazione d'interesse dovrà allegare la seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di identità del dichiarante;
- planimetria in scala 1:100 dei locali offerti;
- copia del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- certificati che attestino l'esecuzione in conformità alla regola dell'arte e alla normativa vigente applicabile di tutti gli impianti presenti nell'immobile;
- copia visura e planimetria catastale;
- dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli di alcuna natura;
- dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso sanitario;
- dichiarazione con la quale la Ditta, in caso dell'aggiudicazione dell'offerta, si impegna ad effettuare tutte le opere di modifica degli ambienti, al fine di ricondurre l'immobile alle caratteristiche richieste richieste dall'A.S.P. di Palermo (che si riserva la possibilità di modificare quanto previsto

dal presente avviso in merito alle suddivisioni dei locali citate che sono solo indicative e che potranno essere riviste dalla U.O.C. Gestione del Patrimonio Aziendale, in relazione alla reale dimensione e posizione dei locali proposti) e impegnandosi, altresì, ad ottenere dal competente organo comunale, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uffici e servizi sanitari e le nuove planimetrie catastali ed agibilità, a seguito delle modifiche effettuate nei locali, la conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003); restando inteso che tali oneri, ricadono all'interno del prezzo di locazione offerto;

- (qualora i locali offerti fanno parte di un complesso condominiale) attestazione dell'amministratore pro tempore dalla quale si evinca che l'attività da avviare non sia in contrasto con il regolamento condominiale e/o sia stata esplicitamente autorizzata dall'assemblea condominiale.

La locazione avrà durata massima di anni 6 (sei), rinnovabile non tacitamente, solo con deliberazione esecutiva dell'Amministrazione, attestante la volontà espressa dell'Azienda di voler proseguire nel rapporto locativo in parola.

La consegna dei locali deve avvenire entro e non oltre 30 giorni dall'accettazione della proposta.

L'ASP di Palermo, qualora non dovessero pervenire offerte pienamente rispondenti ai requisiti minimi richiesti, considerata l'improrogabile esigenza di avere comunque a disposizione un immobile in locazione nella località in questione, ove svolgere attività sanitaria, in subordine potrà anche valutare, a suo insindacabile giudizio, offerte difformi in parte da quanto sopra richiesto in termini di superficie utile e caratteristiche impiantistiche e tecnologiche, fermo restando valido 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 Dicembre 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 IMMOBILE/I IN LOCAZIONE DA DESTINARE AD USO SERVIZI SANITARI (CONSULTORIO FAMILIARE e CONTINUITÀ ASSISTENZIALE) NEL COMUNE DI SANTA FLAVIA"

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.

Nel caso in cui uno dei soggetti intendesse presentare più offerte riguardanti immobili limitrofi, dovrà inserire all'interno del plico tanti "Modelli" quanti sono gli immobili offerti.

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).

1) Punteggio della valutazione tecnica

N.	REQUISITI	CRITERIO	P. MAX
1	Raggiungibilità e accessibilità	Vicinanza ad arteria di grande comunicazione stradale e vicinanza a fermate dei mezzi di trasporto pubblico.	5
		Migliore posizione nel contesto urbano	5
		Accessibilità ai mezzi di soccorso	5
			15
2	Caratteristiche funzionali	Presenza aree di sosta utenza	5
		Presenza area di sosta mezzi di soccorso	5
			10
3	Allestimenti	Flessibilità degli spazi - Soluzioni tecniche e tecnologiche sia per la distribuzione degli spazi ad uso sanitario.	10
			10
4	Stato manutentivo e dotazioni impiantistiche	Disponibilità immediata di occupazione dell'immobile	10
		Collegamento dell'immobile in fibra ottica con cablaggio in Cat.6	5
			15
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, termico, ecc.)	20
			20
		TOTALE MAX.	70

2) punteggio della valutazione economica proposta

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

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una singola offerta giudicata congrua, che rimarrà comunque subordinata alla verifica e/o alla eventuale consulenza dell'U.O.C. competente della A.S.P. di Palermo o di altro soggetto.

Il soggetto aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà depositare presso l'Azienda:

- attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- planimetria dei locali, in formato vettoriale (dxf, dwg, ect.), debitamente quotate e con indicazione degli ambienti e della loro superficie netta;
- una polizza di assicurazione, per la responsabilità civile ed incendio, che andrà a stipulare, a proprie spese, per tutto il periodo di validità contrattuale per il valore reale del fabbricato. La predetta polizza dovrà coprire eventi dannosi che potranno verificarsi a seguito dell'uso dei locali da parte dell'Azienda;

- dichiarazione dell'IBAN del Conto Corrente destinato alla ricezione dei canoni di locazione e di eventuali cointestatari e/o delegati.

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:

- di carattere amministrativo al sig. Antonio Bartolone n° 091-7034027;
- di carattere tecnico al geom. Giuseppe Salerno al n°091-7034782;
- o via mail uoc.patrimonio@asppalermo.org e P.E.C. patrimonio@pec.asppalermo.org.

Il Direttore della U.O.C.
Gestione del Patrimonio
(Dr. Giuseppe Rinaldi)

