



REGIONE SICILIANA

**AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
POLICLINICO - "G. RODOLICO - S. MARCO"**

CATANIA

DELIBERAZIONE N° 2823 DEL 29 DIC 2022

OGGETTO: Indizione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 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 Valorizzazione mediante Locazione, dell'immobile di proprietà aziendale sito in via De Cristoforo 4 in Catania denominato "Costa Azzurra".

<p>Settore Economico Finanziario e Patrimoniale UOS PATRIMONIO</p> <p><input type="checkbox"/> Bilancio 2023</p> <p>C.E. 30101185</p> <p><input type="checkbox"/> Il presente atto non comporta spesa.</p> <p>Il Responsabile U.O.S. PATRIMONIO Dott. Giuseppe MENTA </p> <p>Il Direttore ad interim S.C. Economico Finanziario e Patrimoniale Dott.ssa Monica CASTRO </p>	<p>IL DIRETTORE GENERALE</p> <p>Dr. Gaetano SIRNA</p> <p>Nominato con D.P. n. 613/Serv. 1°/S.G. del 29 ottobre 2020</p> <p>Con la presenza del Direttore Amministrativo, Dr. Rosario Fresta del Direttore Sanitario, Dr. Antonio Lazzara <i>LAZZARA</i></p> <p>E con l'assistenza quale segretario verbalizzante del</p>
<p>Settore Economico Finanziario e Patrimoniale</p> <p>Bilancio 2023</p> <p>Registrazione n° <u>1794/2022</u></p> <p><input type="checkbox"/> Si attesta la compatibilità economica della spesa</p> <p><input type="checkbox"/> Il presente atto non comporta spesa</p> <p>Il Funzionario </p> <p>Il Responsabile del Settore Economico, Finanziario e Patrimoniale (Dott.ssa Monica CASTRO) </p>	<p>Dr. </p>

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 con deliberazione del D.G. n. 2327 del 07.12.2021 veniva approvato 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, figura il compendio immobiliare denominato "Costa azzurra" sito in via De Cristoforo 2/4 - Catania proveniente dalla eredità Russo-Velis, in precedenza regolarmente locato ad attività commerciale di ristorazione ed oggetto di definitivo rilascio in data 01.02.2022, censito come segue al catasto fabbricati di Catania:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) VIA DE CRISTOFORO, 4 Piano SS-T - AMM	8	141		cat. F/4	
F	CATANIA (CT) VIA DE CRISTOFORO, 4 Piano T	8	141	1	zona1 cat. C/6	5

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

DATO ATTO

Che, è stata avviata mediante apposito avviso una consultazione aperta al pubblico finalizzata ad acquisire preliminarmente eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori ed operatori specializzati, ed a raccogliere elementi utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione e la conseguente pianificazione di eventuale e successiva procedura ad evidenza pubblica, intese a favorire la valorizzazione, il riuso e la manutenzione di questo immobile e delle relative aree pertinenziali, con interventi di recupero, restauro, riqualificazione e riconversione per l'introduzione di destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di servizio ai cittadini;

Che detto Avviso veniva pubblicato all'Albo Pretorio dell'Azienda Ospedaliera, all'albo pretorio del Comune e della Città Metropolitana di Catania dal 20 giugno 2022 al 26 luglio 2022 oltre che sul sito aziendale nella sezione bandi di gara;

Che di conseguenza, sono pervenute n. 6 istanze di partecipazione i cui esiti come previsto dall'art. 9 dello stesso avviso, sono stati pubblicati sul sito web della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania nella sezione bandi di gara, fermo restando che detta procedura non prevedeva la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di punteggi;

RILEVATO

Che in applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, e all'art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i., è stata espressamente estesa agli Enti di cui al comma 1 del richiamato art. 58, la possibilità di ricorrere alla concessione di valorizzazione mediante locazione, per i beni non strumentali iscritti 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 idonea procedura ad evidenza pubblica il cui bando previsto dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato D.L. 351/2001 e s.m.i. viene predisposto dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare;

Che ai sensi dell'art. 58 comma 3 della L. R. 18 aprile 1981, n. 69 la scelta della procedura di concessione in valorizzazione mediante locazione, appare quella più confacente alle esigenze dell'Azienda, poiché consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico non strumentale all'esercizio dell'attività istituzionale, attraverso l'assegnazione del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria, ed introduzione e/o modifica di destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento di attività economiche, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei locali sopra indicati;

Che ai sensi del comma 4 del richiamato art. 3-bis del D.L. 351/2001 e s.m.i la concessione di valorizzazione mediante locazione deve essere assegnata con procedura ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni;

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 ai sensi del dell'art. 3-bis comma 4-bis D.L. n. 351/2001, è espressamente previsto che al termine del periodo di durata della concessione, verificato il raggiungimento della finalità

di riqualificazione e riconversione dei beni, l'Ente proprietario riconosce al conduttore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali e ferma restando l'applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.lgs 502/1992 e s.m.i. in materia di assoggettamento alla preventiva autorizzazione regionale, il diritto di prelazione per l'eventuale acquisto dell'immobile dato in concessione di valorizzazione mediante locazione, al prezzo di mercato.

Che ai sensi dell'art. 3-bis c. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001 e s.m.i., ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio da instaurare sul bene.

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. 50/2016 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 individuata sulla base degli elementi indicati nella seguente tabella:

ID	ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO MAX
A	ELEMENTI QUALITATIVI	1) IPOTESI DI RECUPERO RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 20	60
		2) OPPORTUNITÀ VALORIZZAZIONE	Proposta progettuale	P2= 20	
		3) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
B	ELEMENTO CANONE	4) CANONE ANNUO	Offerta Economico Temporale	P4 = 30	30
C	ELEMENTO DURATA	5) DURATA IN ANNI	Offerta Economico Temporale	P5 = 10	10
TOTALE					100

Che in particolare la base d'asta soggetta a rialzo è fissata unicamente in relazione all'elemento quantitativo canone annuo, determinato in € 63.600,00 oltre iva ove dovuta, calcolata in applicazione dell'art. 6 DM 258/1998 sulla base dell'ultimo canone previsto per la conduzione del medesimo compendio immobiliare, e del moltiplicatore ivi stabilito, come meglio indicato nei relativi atti di gara - il punteggio massimo è attribuito al canone annuo maggiore offerto in gara ed i restanti punteggi sono di conseguenza parametrati;

Che la durata della concessione di valorizzazione mediante locazione, in relazione al progetto di valorizzazione presentato, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, a pena di esclusione, non potrà eccedere i

50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i - il punteggio massimo è attribuito alla durata minore espressa in anni offerta in gara ed i restanti punteggi sono di conseguenza parametrati;

Che i punteggi di tutti gli elementi di valutazione sopra indicati, dovranno essere attribuiti da una Commissione Giudicatrice formata da n. 3 componenti, nominata con apposita Deliberazione del Direttore Generale in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 D.L. 112/2008 e s.m.i., dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;

Che, pertanto, in ordine all'individuazione del contraente della concessione di valorizzazione mediante locazione occorre avviare procedura di gara ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 D.L. 112/2008 e s.m.i., da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi valutativi sopra epilogati;

Che ai sensi dell'art. 95 comma 12 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. l'Azienda si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione agli obiettivi della concessione in valorizzazione mediante 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 nell'Avviso di gara 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 sulla base del combinato disposto di cui agli artt. 1 comma 2 della L.R. n. 12/2011 e s.m.i. e dell'art. 2 comma 223 della L. n. 191/2009 e s.m.i., in quanto compatibili con la specifica procedura di concessione in valorizzazione mediante locazione, ed in ordine alla necessità di garantire la massima partecipazione all'iniziativa, occorre procedere con pubblicazione dell'Avviso di gara presso:

- a) Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana (per estratto);
- b) Albo Pretorio del Comune e della Città Metropolitana di Catania (per estratto);
- c) Su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale (per estratto);
- d) Albo Pretorio Aziendale;
- e) Sito web Aziendale – sezione Bandi di gara: pubblicazione integrale di tutti i documenti di gara e degli eventuali chiarimenti;

e che sullo stesso sito aziendale saranno pubblicati anche eventuali chiarimenti e comunicazioni, o ulteriori informazioni relativi alla presente procedura;

Che, infine, tenuto conto della specificità dell'intervento di valorizzazione del compendio immobiliare "Costa Azzurra", occorre fissare il termine di ricezione delle offerte in almeno giorni sessanta dalla data di pubblicazione integrale degli atti di gara sul sito web aziendale sezione bandi di gara;

RITENUTO

NECESSARIO approvare l'istruttoria del Responsabile 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 concessione in valorizzazione mediante locazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, e all'art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i., in lotto

unico ed inscindibile del compendio immobiliare denominato "Costa Azzurra", 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 l'Avviso di gara 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 apposita Commissione Giudicatrice formata da n. 3 componenti, in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 D.L. 112/2008 e s.m.i., dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;

OPPORTUNO fare riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione agli obiettivi della concessione in valorizzazione mediante 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;

NECESSARIO dare atto che ai sensi dell'art. 3-bis comma 4-bis D.L. n. 351/2001, è espressamente previsto che al termine del periodo di durata della locazione, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, l'Ente proprietario riconosce al conduttore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali e ferma restando l'applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.lgs 502/1992 e s.m.i. in materia di assoggettamento alla preventiva autorizzazione regionale, il diritto di prelazione per l'eventuale acquisto dell'immobile dato in concessione di valorizzazione mediante locazione, al prezzo di mercato;

NECESSARIO dare atto che ai sensi dell'art. 3-bis c. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001 e s.m.i., ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio da instaurare sul bene;

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 ad interim 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 Amministrativo e del Direttore Sanitario;

DELIBERA

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

1. Di approvare l'istruttoria del Responsabile 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 in valorizzazione mediante locazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, e all'art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i., in lotto unico ed inscindibile del compendio immobiliare denominato "Costa Azzurra", da aggiudicarsi

con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi epilogati in parte motiva;

3. Di dare atto che, in particolare, la base d'asta soggetta a rialzo è fissata unicamente in relazione all'elemento quantitativo canone annuo, determinato in € 63.600,00 oltre iva ove dovuta, calcolata in applicazione dell'art. 6 DM 258/1998 sulla base dell'ultimo canone previsto per la conduzione del medesimo compendio immobiliare, e del moltiplicatore ivi stabilito, escludendo offerte alla pari o inferiori all'importo a base di gara soggetto a rialzo;
4. Di dare atto che la durata della concessione di valorizzazione mediante locazione, in relazione al progetto di valorizzazione presentato, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, a pena di esclusione, non potrà eccedere i 50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i.;
5. Di dare atto che ai sensi del dell'art. 3-bis comma 4-bis D.L. n. 351/2001, è espressamente previsto che al termine del periodo di durata della locazione, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, l'Ente proprietario riconosce al conduttore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali e ferma restando l'applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.lgs 502/1992 e s.m.i. in materia di assoggettamento alla preventiva autorizzazione regionale, il diritto di prelazione per l'eventuale acquisto dell'immobile dato in concessione di valorizzazione mediante locazione, al prezzo di mercato;
6. Di dare atto che ai sensi dell'art. 3-bis c. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001 e s.m.i., ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio da instaurare sul bene;
7. Di approvare, di conseguenza, l'Avviso di gara in uno ai relativi allegati ivi richiamati regolante le condizioni della procedura di gara e le condizioni contrattuali;
8. Di rendere pubblici gli atti di gara, sulla base del combinato disposto di cui agli artt. 1 comma 2 della L.R. n. 12/2011 e s.m.i. e dell'art. 2 comma 223 della L. n. 191/2009 e s.m.i, in quanto compatibili con la specifica procedura di concessione in valorizzazione mediante locazione, provvedendo alla pubblicazione dell'Avviso di gara su:
 - a) Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana (per estratto);
 - b) Albo Pretorio del Comune e della Città metropolitana di Catania (per estratto);
 - c) Su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale (per estratto);
 - d) Albo Pretorio Aziendale;
 - e) Sito web Aziendale – sezione Bandi di gara: pubblicazione integrale di tutti i documenti di gara e degli eventuali chiarimenti;
9. Di fare riserva di procedere con successivo atto deliberativo alla nomina di apposita Commissione Giudicatrice formata da n. 3 componenti, in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 D.L. 112/2008 e s.m.i., dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
10. Di 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;

