

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

Deliberazione n.ro	Data di Adozione
0000647	30/03/2026

OGGETTO: Ricerca di immobili nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) – da acquisire in locazione per riallocare servizi sanitari ed amministrativi della ASL BA – Approvazione verbali di gara.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N.RO 20260000540 DEL 02/03/2026 COMPOSTA COMPLESSIVAMENTE DA 6 (sei) PAGINE

DI 0 (zero) ALLEGATI SOGGETTI A PUBBLICAZIONE PER UN TOTALE DI 0 (zero) PAGINE

DI 8 (otto) ALLEGATI NON SOGGETTI A PUBBLICAZIONE PER UN TOTALE DI 21 (ventiuno) PAGINE

DI 1 (uno) DOCUMENTI ISTRUTTORI NON ALLEGATI PER UN TOTALE DI 4 (quattro) PAGINE

Con la sottoscrizione in calce, i Direttori dichiarano di non versare in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis, l. 241/90, artt. 6, 7 e 13, c. 3, D.P.R. 62/2013, vigente codice di comportamento aziendale e art. 1, c. 9, lett. e), l. 190/2012 – quest'ultimo come recepito, a livello aziendale, della vigente sezione Anticorruzione e Trasparenza del PIAO – tale da pregiudicare l'esercizio imparziale di funzioni e compiti attribuiti, in relazione al procedimento indicato in oggetto, così come di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis, D.L.gs. 165/2001.

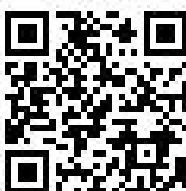
Parere della Direttrice Amministrativa	Parere della Direttrice Sanitaria
 Firmato Digitalmente il 27/03/2026 14:33 Rachele POPOLIZIO	 Firmato Digitalmente il 30/03/2026 08:56 Rosella SQUICCIARINI

Il Segretario	Il Direttore Generale
 Firmato Digitalmente il 30/03/2026 17:55 Raffaele IORIO	 Firmato Digitalmente il 30/03/2026 17:50 Luigi FRUSCIO

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo pretorio *on-line* della ASL BA, ai sensi dell'art. 32, c. 1, l. 69/2009, per la durata di 30 giorni naturali, decorrenti dal **30/03/2026**

Unità Operativa Affari Generali
 L'Addetto alla Pubblicazione
 Firmato Digitalmente il 30/03/2026 17:56
Raffaele IORIO



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente è conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

OGGETTO:	Ricerca di immobili nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) da acquisire in locazione per riallocare servizi sanitari ed amministrativi della ASL BA – Presa d’atto ed approvazione dei lavori della Commissione Giudicatrice
-----------------	---

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la Deliberazione del Direttore Generale n. 329 del 17/02/2025, con l’assistenza del Segretario, sulla base dell’istruttoria e della proposta formulata dal Direttore Area Gestione Tecnica, che ne attesta la regolarità formale del procedimento ed il rispetto della legittimità, considera e delibera quanto segue:

Premesso che:

- Con Delibera del Direttore Generale n.529 del 14/03/2025, per ottemperare alla inderogabile esigenza di riallocare in altra sede i servizi distrettuali e sanitari attualmente attivi sul territorio comunale di Acquaviva delle Fonti è stato indetto avviso pubblico per la ricerca di un immobile da acquisire in locazione per anni sei e da destinare alla nuova sede di servizi sanitari ed amministrativi della ASL BA, secondo le caratteristiche, requisiti tecnici e modalità di partecipazione alla gara di cui agli allegati documenti, parti formali e sostanziali del richiamato provvedimento deliberativo;
- L’esigenza di accorpare i servizi in immobili più grandi e completamente indipendenti, è stata valutata sia in una prospettiva di efficienza ed economicità in funzione di un miglioramento dell’azione sanitaria sul territorio sia in ordine al conseguimento di riduzione e razionalizzazione della spesa pubblica al fine di ottimizzare e ridurre gli interventi manutentivi a cui l’Amministrazione è quotidianamente chiamata per il ripristino di situazioni inderogabili di vetustà ed inadeguatezza dei luoghi attualmente detenuti;
- Con la suddetta Delibera sono stati approvati l’avviso pubblico ed i suoi allegati, come predisposto dall’Area Gestione Tecnica, pubblicati sul sito istituzionale web della ASL BA nelle sezioni “Albo pretorio on-line” e “Amministrazione Trasparente” – “Bando di gara e contratti” – sotto-sezione “atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura”, sul B.U.R.P. n. 23 del 20.03.2025 e ne è stata richiesta la pubblicazione sull’Albo Pretorio del Comune di Acquaviva delle Fonti;
- Per la suddetta procedura è stata presentata, entro i termini stabiliti, n.1 offerta;
- Con Delibera del D.G. n. 1281 del 23.06.2025 è stata nominata la commissione di valutazione;

Considerato che:

- In data 30.07.2025 si insediava la commissione ed attestava l’avvenuta presentazione di una unica offerta, inviata dalla Fondazione Opere Laiche Palatine Pugliesi, acquisita al protocollo aziendale n. 50687/2025 del 17.04.2025;

- In seduta riservata del 30.07.2025 veniva aperta la busta tecnico amministrativa e si procedeva alla verifica della presenza della documentazione richiesta nell'avviso pubblico;
- La commissione riscontrava le seguenti carenze relativamente alla documentazione obbligatoria della sezione relazione descrittiva attestante gli elementi/requisiti tecnici dell'immobile ed in particolare nel profilo urbanistico-edilizio e dei relativi allegati previsti dall'avviso pubblico;
- Nella medesima seduta la Commissione stabiliva all'unanimità di richiedere il soccorso istruttorio all'unico partecipante della procedura;
- In data 01.08.2025 si attivava la procedura del soccorso istruttorio richiedendo l'integrazione della documentazione carente con nota prot. n.99496/2025 allegato al presente provvedimento e non pubblicabile per motivi di privacy;
- In data 04.08.2025 la Fondazione Opere Laiche Palatine Pugliesi con nota PEC acquisita al protocollo aziendale n.100606/2025 del 05.08.2025 trasmetteva la documentazione integrativa richiesta a mezzo soccorso istruttorio di cui si allega estratto al presente provvedimento e non pubblicabile per motivi di privacy;
- Nella seduta riservata di gara del 07.08.2025 la Commissione, disaminata la documentazione acquisita con la suddetta nota prot.100606/2025, riteneva la stessa esaustiva rispetto alla richiesta formulata, disponendo pertanto l'ammissione dell'unico partecipante alla successiva fase di valutazione;
- Con PEC del 08.08.2025 veniva formalmente convocata la Fondazione Opere Laiche Palatine Pugliesi per l'apertura della busta economica in data 16.09.2025;
- Nella seduta pubblica del 16.09.2025 la Commissione di valutazione procedeva all'apertura della busta economica di cui alla Busta B;
- Nella stessa seduta la Commissione prendeva atto dell'offerta presentata pari ad Euro 6,05/mq calcolato sulla superficie coperta lorda si circa 2.350 mq così suddivisa:
 - 440 mq – piano seminterrato;
 - 715 mq – piano rialzato;
 - 715 mq – piano primo;
 - 480 mq – sottotetto.

Totale canone mensile offerto Euro 14.217,50 e totale canone annuo Euro 170.610,00 ritenuto congruo dalla commissione esaminati i parametri stabiliti dall'Agenzia delle Entrate;

Considerato tuttavia che:

- A seguito di una attenta analisi costi – benefici e dell'integrazione documentale presentata dall'offerente che dimostra la stima del canone di locazione presentato, la quale è stata acquisita al protocollo ASL BA come allegato al verbale n.3 della seduta pubblica di valutazione del 16.09.2025, la Commissione decideva all'unanimità di proporre al RUP la valutazione del metodo di calcolo del canone proposto come di seguito dettagliato:

Ricovero di MendicITÀ Umberto I°				
Destinazione – Piano	Superficie coperta mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Altezza m
Piano seminterrato	440,00	50%	220,00	3,00
Piano Terra (locali tecnici)	50,00	50%	25,00	3,00
Piano Rialzato	715,00	100%	715,00	4,25
Piano Primo	715,00	100%	715,00	4,15
Piano Sottotetto (deposito)	480,00	50%	240,00	2,70
Pertinenza scoperta (giardino)	6.385,00	10%	638,50	
Totale			2.553,50	

- La commissione di valutazione, considerata la metratura richiesta nella procedura di selezione, pari a circa 1500 mq, ha ritenuto opportuno considerare quanto segue:
 - Offerta presentata di Euro 6,05/mq applicabile integralmente alle sole superfici del piano rialzato e del piano primo, in quanto pienamente disponibili per gli usi dell'Amministrazione per un totale di 1430 mq;
 - Ricontrattazione dell'offerta relativamente alle superfici del piano seminterrato, tenendo conto della superficie commerciale di 220 mq, in quanto la stessa risulta parzialmente utilizzabile e presenta limitazioni rispetto agli usi consentiti;
 - Esclusione dall'offerta delle superfici relative al sottotetto, in quanto risulterebbe inutilizzata, anche alla luce dell'assenza di un impianto elevatore che arrivi sino al livello del sottotetto;
- Rinegoziazione dell'offerta relativamente alla pertinenza scoperta, con un canone pari al 20/30% di quello offerto;
- All'esito delle proposte sopra indicate, la commissione rimandava al RUP, Ing. Rocco Ianora, la decisione di formulare la contrattazione e disponeva pertanto di selezionare, con RISERVA, la proposta formulata dall'unico partecipante Fondazione Opere Laiche Pugliesi, con sede a Bari, Via G. Di Vagno n.10, P.IVA: 80000410722;

Premesso, altresì, che:

- Il RUP prendeva atto di quanto espresso e verbalizzato dalla Commissione di valutazione e con nota prot. 144039/2025 del 14.11.2025, allegata al presente provvedimento e non pubblicabile per motivi di privacy, formulava nuova proposta di contrattazione all'unico offerente della procedura quantificando la stessa in Euro 121.605,00/annui;
- L'offerente si impegnava altresì a completare le lavorazioni già in corso e di propria competenza entro il 01.02.2026, provvedendo contestualmente alla consegna del collaudo e di tutta la documentazione necessaria per procedere con la sottoscrizione del contratto;
- In data 02.12.2025, le parti, al fine di addivenire ad un accordo, sottoscrivevano apposito verbale di contrattazione, acquisito al protocollo aziendale con prot. n. 152693/2025 allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale non pubblicabile per motivi di privacy;

- Nel corso della contrattazione suddetta ed alla luce delle specificazioni formulate dal Presidente e dal Segretario della Fondazione Opere Laiche Pugliesi, i quali rappresentavano che le aree esterne, oggetto di frazionamento, potevano essere adibite ad aree parcheggio nelle disponibilità della ASL BA, le parti concordavano e ritenevano congrua la proposta di canone di locazione annuo pari ad Euro 135.058,00;

Preso atto che nella seduta del 03.12.2025 il CdA della Fondazione Opere Laiche Pugliesi deliberava di accettare la riparametrazione del canone di locazione nella misura di Euro 135.058,00 annui come scaturente all'esito della contrattazione intercorsa in data 02.12.2025;

Ritenuto di dover provvedere con il presente atto all'approvazione delle risultanze dei lavori della Commissione di Valutazione di cui ai verbali del 30.07.2025, 07.08.2025, 16.09.2025 e del verbale di contrattazione del 02.12.2025, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale non pubblicabili per motivi di privacy;

Assunto il parere favorevole della Direttrice Amministrativa e della Direttrice Sanitaria

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di considerare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare, per le motivazioni sopra espresse, le risultanze dei lavori della Commissione di Valutazione di cui ai verbali n.1, n.2, n.3 e del verbale di contrattazione del 02.12.2025, nell'ambito della procedura indetta con avviso pubblico di Ricerca di immobili nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) – da acquisire in locazione per riallocare servizi sanitari ed amministrativi della ASL BA - allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale non pubblicabili per motivi di privacy;
3. di autorizzare la concessione in locazione, per le ragioni esposte in premessa, la procedura alla Fondazione Opere Laiche Pugliesi, con sede a Bari, Via G.Di Vagno n.10, P.IVA: 80000410722;
4. di procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione con canone annuo pari ad Euro 135.058,00 per anni 6 a cura del Direttore dell'Area Gestione Tecnica con la Fondazione Opere Laiche Pugliesi;
5. di stabilire che la spesa complessiva è finanziata con i fondi di bilancio ed è imputata sul conto economico n.71810000005 - fitti reali;
6. di provvedere alla pubblicazione della suddetta Delibera sul sito istituzionale web della ASL BA nelle sezioni "Albo Pretorio on-line" e "Amministrazione Trasparente" – "Beni Immobili e gestione Patrimonio" – sotto-sezione "Canoni di locazione o affitto";
7. Di trasmettere copia del presente provvedimento al Collegio Sindacale a cura dell'Area Gestione Tecnica, Alla Direzione del DSS 05 e all'Area Gestione Risorse Finanziarie;
8. Di trasmettere copia del presente provvedimento all'aggiudicatario a mezzo PEC;
9. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

PROFILI CONTABILI

RILEVANTE, a valere su: NON rilevante

ONERI DI PUBBLICAZIONE OBBLIGATORIA EX D. LGS. 33/2013:

SOGGETTA a pubblicazione NON soggetta a pubblicazione

Sottosezione di Primo Livello	Sottosezione di Secondo Livello	Riferimento Normativo
Beni immobili e gestione patrimonio	Canoni di locazione o affitto	Art. 30, d.lgs. n. 33/2013

ONERI DI RISERVATEZZA:

CONTIENE dati personali da NON pubblicare NON contiene dati personali


DESTINATARI NOTIFICA/TRASMISSIONE

Area Gestione Risorse Finanziarie	
-----------------------------------	--

PROPOSTA N.RO 20260000540 APPROVATA CON DELIBERAZIONE N.RO 20260000647 DEL 30/03/2026

Con la sottoscrizione in calce al presente provvedimento, i firmatari di cui sopra, ciascuno in relazione al proprio ruolo come indicato e per quanto di rispettiva competenza, attestano che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della normativa regionale e nazionale applicabile e che il provvedimento predisposto è conforme alle risultanze istruttorie agli atti d'ufficio.

I medesimi soggetti dichiarano, inoltre, di non versare in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis, l. 241/90, artt. 6, 7 e 13, c. 3, D.P.R. 62/2013, vigente codice di comportamento aziendale e art. 1, c. 9, lett. e), l. 190/2012 – quest'ultimo come recepito, a livello aziendale, della vigente sezione Anticorruzione e Trasparenza del PIAO – tale da pregiudicare l'esercizio imparziale di funzioni e compiti attribuiti, in relazione al procedimento indicato in oggetto, così come di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis, D.L.gs. 165/2001.

RUOLO	NOME E COGNOME	FIRMA
Estensore	Taurino Marika	 Firmato digitalmente il 25/03/2026 14:44
Dirigente PTA	Siciliano Silvia	 Firmato digitalmente il 25/03/2026 15:07
Direttore/Responsabile di Struttura	Ianora Rocco	 Firmato digitalmente il 26/03/2026 15:40