



CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

DIREZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO, DEMANIO, PROVVEDITORATO ED
AUTOPARCO, FITTI ATTIVI E PASSIVI, PREVENZIONE E SICUREZZA
Via maqueda n. 100 - Palermo - patrimonio@cert.cittametropolitana.pa.it

Ufficio Gestione e Controllo Fitti Passivi

AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

Questa Amministrazione ricerca in locazione nell'ambito del territorio del **COMUNE DI PALERMO**, immobili da adibire a sede di istituto superiore di secondo grado, di varie quadrature secondo lo schema allegato, e comunque adeguate alle dimensioni previste per le scuole superiori di II grado.

N.	LOCALITA'	AULE N.	LABORATORI N.	UFFICI E LOCALI ACCESSORI N.	TOTALE MQ CIRCA
1	Palermo	15	15	15	4500,00
2	Palermo	35	12	20	4000,00
3	Palermo	26	16	20	9000,00
4	Palermo	38	14	20	6700,00
5	Palermo	11	38	25	7100,00
6	Palermo	35	6	8	5600,00
7	Palermo	28	10	20	6100,00
8	Palermo	115	31	30	14500,00

CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

Per i locali da adibire a scuola l'immobile deve disporre di uno *standard* di servizi e di attrezzature affinché il processo educativo sia efficiente per la scelta dei locali oggetto dell'offerta, i criteri utilizzati sono quelli contenuti nel D M 18 dicembre 1975 e Lg. 2.X.1997 n°340 compatibilmente con la destinazione d'uso dell'immobile,

Le superfici sopra riportate sono comprensive dei locali relativi agli spazi di seguito descritti:

spazi per attività didattiche (att. normali, speciali, ect.), laboratori per attività pratiche, biblioteca alunni, servizi igienici .

Riguardo i locali da adibire ad Uffici Scolastici (segreteria, direzione ed eventuali altri locali aula didattico-informatica) l'offerente, stabilita l'esatta ubicazione delle postazioni degli operatori, dovrà realizzare gli impianti elettrici ed elettronici (cablaggio rete telefonica e rete computer) tenendo conto dei seguenti parametri:

Per ambienti con una superficie variabile da 16,00 a 20,00 mq dovranno essere realizzati almeno due postazione lavoro ognuno delle quali dovrà essere munita di presa telefonica in rete, presa computer m rete e presa elettrica.

Per ambienti di dimensioni superiori si mq 20,00 si dovranno realizzare un numero di postazioni di lavoro, come sopra definite, proporzionale alla superficie, assumendo come parametro di riferimento il rapporto di una postazione ogni mq 10,00 e con arrotondamento per difetto delle maggiori superfici fino a mq 4,9 e per eccesso di quelle maggiori rispetto a tale misura.

Le dimensioni delle aule non devono essere inferiori a mq. 50.00 cad., i laboratori non inferiori a mq. 115.00 cad. , i locali da adibire ad ufficio non inferiori a mq. 20,00 cad..

I servizi igienici distinti per sesso e per persone diversamente abili.

REQUISITI

Gli immobili offerti devono:

- Essere dotati di tutte le certificazioni attestanti la conformità alla vigente normativa , in materia di edifici per uso scolastico di cui al DM. 18 dicembre 1975, e Lg. 2.X.1997 n°340 e successive modifiche ed integrazioni;
- Rispondere alla normativa in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni);
- Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
- Essere dotati di certificato di prevenzione incendi in conformità alla normativa vigente ,(D.M. 22/02/2006-D.P.R. 151/2011 e s.m.i.);
- Rispondere alle prescrizioni di cui all' IV del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. "Requisiti dei luoghi di lavoro" in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Essere dotati di attestato di prestazione energetica;
- Avere il certificato di agibilità;

- Essere corredati della valutazione di vulnerabilità sismica degli edifici D.L. N°8/2017, convertito in legge n°45 del 07/04/2017;
- Essere dotati di dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre e di amianto nelle strutture, compagnature, tramezzature, pannellature isolanti (DLgs 25/luglio 2006 n.257);
- Certificazione impianto di messa a terra.

Il canone di locazione annuo offerto per l'immobile - espresso in €/mq ed al netto dell'IVA - sarà determinato dai Nostri uffici tecnici in base ai requisiti essenziali richiesti ed ai requisiti preferenziali di seguito elencati:

- localizzazione urbana;
- indipendenza del fabbricato;
- sviluppo orizzontale degli uffici;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- vicinanza a parcheggi pubblici, sia per l'utenza che per i dipendenti;
- presenza di posti auto riservati e di posteggi privati;
- autonomia degli impianti tecnologici;
- particolari caratteristiche costruttive e distributive che garantiscano la fruibilità degli spazi;
- presenza di spazi accessori e di supporto (sale riunioni, aree break....) che migliorino lo svolgimento delle attività lavorative;
- particolari livelli di dotazione impiantistica e tecnologica (dotazione di controllo accessi, impianto di allarme antintrusione, impianti di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, , impianti di climatizzazione e trattamento dell'area invernale ed estiva, impianti e tecnologie che riducano i costi di gestione).

il possesso dei predetti requisiti - essenziali e preferenziali - deve essere dichiarato nell'offerta, unitamente all'indicazione del canone richiesto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Nell'offerta devono essere indicate, secondo gli allegati:

ALLEGATO A

1. le generalità dell'offerente, il recapito -telefonico (fisso e mobile) e l'indirizzo e-mail;
2. l'ubicazione dell'immobile ed i relativi dati catastali;
3. La destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i compatibile con l'uso previsto dal presente avviso:

4. l'indicazione del canone annuo richiesto, espresso in €/mq ed al netto dell'IVA;
5. la validità dell'offerta per anni I (uno) dalla data di ricezione;

ALLEGATO B:

6. assenza di stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata ovvero l'assenza di pendenza di una di tali procedure né di altre che possano inficiare il perfezionarsi del contratto di locazione;
7. assenza di condanne penali e misure di prevenzioni e sicurezza per reati contro il Patrimonio la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
8. assenza di condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera C del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la P. A.;

ALLEGATO C

9. Ubicazione;
10. identificativi catastali;
11. la consistenza;
12. breve descrizione dell'immobile/i;
13. documentazione fotografica;
14. relazione tecnica descrittiva dell'immobile con specifiche riguardo ai requisiti richiesti nel presente avviso di indagine;
15. Planimetria generale, piante prospetti e sezioni.

Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal proprietario-persone fisiche e/o giuridiche o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonché congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

Le proposte possono essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale da allegare alla proposta-conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art.1392 codice civile.

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici, le Agenzie fiscali - inclusa l'Agenzia del Demanio — e le Amministrazioni Locali.

L'offerta sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione sopra richiesta, dovrà pervenire - in plico, sigillato e controfirmato, sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura

"Ricerca immobili per Scuole del Comune di Palermo", entro e non oltre le ore 12 del 45 (quarantacinquesimo) giorno dalla data di pubblicazione.

Le offerte dovranno essere indirizzate a CITTA METROPOLITANA DI PALERMO – DIREZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO, DEMANIO, PROVVEDITORATO ED AUTOPARCO, FITTI ATTIVI E PASSIVI, PREVENZIONE E SICUREZZA, VIA MAQUEDA , 100 PALERMO.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del Mittente.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta o tramite corriere; in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente, e farà fede, per la data di ricezione, la data apposta dall'Ufficio protocollo della Città Metropolitana di Palermo.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute fuori termine.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prendere in esame le offerte di immobili che presentano superfici superiori o inferiori a quelle ottimali, verificandone comunque il pieno rispetto dei requisiti e delle caratteristiche richieste, nonché la funzionalità di tutti gli spazi, anche procedendo ad apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il canone richiesto sarà sottoposto alla valutazione di congruità della competente Commissione di Valutazione, anche sotto il profilo della economicità dell'offerta pervenuta.

Qualora l'immobile dovesse risultare rispondente alle richieste esplicitate nel presente Avviso, sarà avviata una trattativa con la proprietà - propedeutica alla sottoscrizione del contratto - in linea con le finalità contenimento della Spesa Pubblica perseguite dall'Amministrazione, e sarà richiesto il parere di congruità ai sensi della L. 27/12/2013 n. 147 e del D.L. 24/04/2014 n. 66, come da circolare dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PL.

Il contratto avrà la durata di anni sei preliminarmente sarà richiesto il parere di congruità all'Agenzia del Demanio sia per la stipula che per l'eventuale rinnovo del contratto ai sensi della circolare dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PL.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le eventuali spese sostenute dall'Amministrazione sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione, si riserva il diritto di non stipulare il contratto con alcuno degli offerenti e potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio, nel sito Web al fine di garantire la massima diffusione.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003 esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi.


Con l'invio dell'offerta i concorrente esprimono pertanto il loro assenso al predetto trattamento.

Il responsabile del procedimento è il Funzionario Amministrativo responsabile dell'Ufficio Gestione e controllo Fitti Passivi D.ssa Dina Accardo, recapito telefonico 0916628409 email demanio@cittametropolitana.pa.it

Il responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Dina Accardo



Il Dirigente
Arch. Giuseppa Di Grigoli



ALLEGATO A
DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/i sottoscritto/i _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede societaria ove appresso, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della _____, con sede in _____, Via _____, codice fiscale n. _____ e partita IVA n. _____ consapevole delle responsabilità e delle conseguenze civili e penali previsti in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000

DICHIARA/NO

a) di partecipare per:

proprio conto;

conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato si allega alla presente la procura speciale originale con firma autenticata);

conto di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione/Fondazione _____, con sede in _____ via _____ n. _____ C.F./P.I. _____, in qualità di _____ munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allega dichiarazione sostitutiva di certificazione comprovante la rappresentanza legale, la volontà del rappresentato di partecipare alla presente indagine di mercato e tutti i dati relativi al certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.);

b) di aver preso visione, di essere edotto e di accettare le condizioni di cui all'avviso di indagine di mercato immobiliare della Città Metropolitana di Palermo;

c) di proporre, per le finalità dell'avviso di cui alla precedente lettera b), l'immobile sito in via/C.so/P.zza _____ n. civ. _____ identificato al C.F. al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub _____ o in alternativa

di proporre, per le finalità dell'avviso di cui alla precedente lettera b), i seguenti immobili:

1) _____ via/C.so/P.zza _____ n. civ. _____ identificato al C.F. al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub _____

2) _____ via/C.so/P.zza _____ n. civ. _____ identificato al C.F. al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub _____

(in caso di altri immobili indicare in separato foglio da allegare alla presente)

d) di essere proprietario dell'immobile proposto alla precedente lettera c) o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene;

- e) che la destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dal presente avviso;
- f) che l'immobile/i proposto/i è rispetta i requisiti richiesti nell'avviso;
- g) di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura all'indirizzo seguente _____;
- h) di voler ricevere le comunicazioni inerenti alla presente procedura al domicilio _____ cell. _____ mail _____ pec _____;
- i) che la presente proposta è valida e vincolante per 12 mesi dal termine ultimo di presentazione;
- l) che il canone annuo al netto dell'Iva è di €/mq _____.



Ai sensi del D. Lgs 30 giugno 2003, n. 196, si autorizza al trattamento dei dati personali

Luogo e data

Il Dichiarante

ALLEGATO B
DICHIARAZIONE RILASCIATA AI SENSI DEGLI
ARTT. 46 E 47 DEL D.P.R. 445/2000

Il/i sottoscritto/i _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede societaria ove appresso, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della _____, con sede in _____, Via _____, codice fiscale n. _____ e partita IVA n. _____ consapevole delle responsabilità e delle conseguenze civili e penali previsti in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000

DICHIARA/NO

a) di non essere stato dichiarato interdetto/i inabilitato o fallito/i e comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

(In caso di partecipazione in forma associata)

- che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali, di amministrazione controllata o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui D. Lgs 231/2001, ovvero l'assenza di una di tali procedure né di altre che possano inficiare il perfezionarsi del contratto di locazione.
- b) che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 2 della legge 27 dicembre 1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575.
- c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello stato o della Comunità che incidono sulle moralità professionale.
- d) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.
- e) di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello stato di appartenenza.
- f) di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello stato di appartenenza.
- g) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito, con modificazioni dalla legge 12 luglio 1991, n. 203,

o in alternativa

- h) di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti previsti dal Codice Penale agli artt. 416-bis (associazione di tipo mafioso), 648-bis (riciclaggio), 648-ter (impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita), ne tanto meno reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica) .



Luogo e data

Il Dichiarante

N.B. in caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b),c),d),e),f),g),h) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di potere di rappresentanza verso l'esterno.

**ALLEGATO C
DOCUMENTAZIONE DELL'IMMOBILE**

1. UBICAZIONE :

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI:

--	--

3. CONSISTENZA:

4. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

ALLEGATI OBBLIGATORI:

- Documentazione fotografica;
- localizzazione su mappa con evidenza dell'immobile/i proposto/i;

- **Relazione tecnica descrittiva dell'immobile con specifiche riguardo alle caratteristiche strutturali , ed ai requisiti richiesti nell'avviso di indagine;**
- **Planimetria in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, piante, sezioni e prospetti in scala 1:100.**

Luogo e data

Firma
