



CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

DIREZIONE GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

**RICERCA IMMOBILE DA ACQUISTARE DA DESTINARE A SEDE DI
ISTITUZIONE SCOLASTICA SECONDARIA DI SECONDO GRADO
NEL TERRITORIO DI PALERMO – AREA NORD OVEST.**

La Direzione Gestione dei Beni Patrimoniali della Città Metropolitana di Palermo, con sede in via Maqueda n. 100, in conformità al proprio Regolamento di amministrazione e contabilità,

RENDE NOTO

che intende individuare e valutare l'acquisto di un immobile – o porzione – da adibire a sede Scolastica di Istituto Superiore di Secondo Grado, ubicato nel Comune di Palermo – area nord-ovest (nel quadrilatero compreso tra le vie: Via dei Quartieri - Viale Strasburgo/ Via Lanza di Scalea – Via Renato Guttuso/Via Sandro Pertini – Via Duca degli Abruzzi/Via Trapani Pescia)

PREMESSA E NATURA GIURIDICA DELL'AVVISO

Il presente avviso costituisce un'indagine di mercato finalizzata esclusivamente alla conoscenza del mercato immobiliare di riferimento prodromica all'individuazione di potenziali soluzioni allocative, in conformità ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità che conformano l'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97 Cost., nonché in attuazione delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.

La presente indagine è ispirata al principio del risultato, della fiducia, dell'accesso al mercato, pur non costituendo una procedura di affidamento disciplinata interamente dal D.Lgs. n. 36/2023 e non determina l'insorgenza di alcun vincolo per l'Amministrazione alla conclusione del contratto di compravendita.

La presente indagine di mercato non costituisce un invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una proposta contrattuale. Essa ha carattere meramente esplorativo.

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti interessati per il solo fatto della presentazione della manifestazione di interesse, né a titolo di affidamento, né a titolo risarcitorio o indennitario, né sotto qualsiasi altro profilo. La Città Metropolitana di Palermo nell'esercizio della discrezionalità amministrativa espletata nel rispetto della legge e dei principi dell'azione amministrativa, si riserva la facoltà di:

- interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura;
- non selezionare alcuna proposta;
- modificare o revocare il presente avviso in tutto o in parte;
- recedere dalle trattative;
- non concludere alcun contratto,

qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter procedimentale.

1. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

1.1 Disponibilità e stato dell'immobile

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso.

Non saranno prese in considerazione proposte relative a edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

1.2 Requisiti dimensionali e funzionali

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri, comprensiva di tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, sale riunioni, sala formazione, archivio, ripostiglio), i vani accessori (spazi di collegamento orizzontale e verticale ad uso esclusivo), gli spazi di servizio e gli archivi, deve possedere almeno le seguenti caratteristiche minime:

- superficie lorda non inferiore a 3.000 mq;
- n. 25 aule (precisando che il rapporto tra alunno-superficie sia di 1,96 mq/alunno);
- n. 5 locali da adibire ad uffici amministrativi;
- aree da destinare ad attività sportive;
- locali da adibire a spazi laboratoriali
- idoneo numero di batterie complete di servizi igienici secondo la normativa vigente;
- idoneo numero di locali accessori e tecnici;
- altezza interpiano secondo le norme vigenti in materia di edifici scolastici.

Distribuzione razionale dei locali su un unico piano o su più piani con continuità e possibilità di garantire un collegamento orizzontale e verticale di dimensioni adeguate alla finalità scolastica.

1.3 Localizzazione

L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Palermo (PA) area nord-ovest (nel quadrilatero compreso tra le vie: Via dei Quartieri - Viale strasburgo/ Via Lanza di Scalea – Via Renato Guttuso/Via Sandro Pertini – Via Duca degli Abruzzi/Via Trapani Pescia) ed essere agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradale e ben servito dai mezzi pubblici.

1.4 Elementi preferenziali

Saranno considerati elementi preferenziali:

- la collocazione a breve distanza dalle fermate dei mezzi pubblici e/o dalla stazione ferroviaria e dal terminal bus urbani ed extraurbani;
- la disponibilità di parcheggi pubblici gratuiti nelle immediate vicinanze;
- la localizzazione urbana;
- la prossimità ad altri edifici adibiti a sede di istituti scolastici di istruzione secondaria di secondo grado;
- l'indipendenza del fabbricato;
- lo sviluppo orizzontale dei locali;
- la presenza di più accessi all'edificio;
- la presenza di posti auto riservati e/o parcheggi privati;
- l'autonomia degli impianti tecnologici;
- le particolari caratteristiche costruttive e distributive che garantiscano la fruibilità degli spazi;
- la presenza di spazi accessori e di supporto (sale riunioni, aree break, palestra, spazi esterni) che migliorino lo svolgimento delle attività scolastiche;
- i particolari livelli di dotazione impiantistica e tecnologica (controllo accessi, impianto di allarme antintrusione, impianti di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, impianti di climatizzazione e trattamento dell'aria invernale ed estiva, impianti e tecnologie che riducano i costi di gestione);
- la convenienza economica;
- la disponibilità dell'immobile in tempi congrui e definiti;
- la qualità della classe energetica.

Il possesso dei predetti requisiti — essenziali e preferenziali — deve essere dichiarato nell'offerta, unitamente all'indicazione del prezzo di vendita.

1.5 Documentazione tecnica richiesta

L'immobile dovrà possedere la documentazione necessaria alla stipula dell'atto di compravendita.

2. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare manifestazioni di interesse:

- persone fisiche e giuridiche;
- soggetti pubblici;
- enti del Terzo Settore ed Enti Religiosi;
- imprese individuali o società;
- raggruppamenti temporanei.

Non sono ammesse manifestazioni presentate da intermediari immobiliari o agenzie, né presentate per conto di soggetti non espressamente identificati.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire improrogabilmente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/09/2026 mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo: **patrimonio@cert.cittametropolitana.pa.it**

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il predetto termine.

Nell'oggetto della PEC, dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“PROPOSTA DI VENDITA RELATIVA ALL’ AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE – RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI ISTITUZIONE SCOLASTICA SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO NEL TERRITORIO DI PALERMO – AREA NORD OVEST”**.

4. CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La proposta, sottoscritta con firma digitale ovvero con firma autografa (a cui è necessario allegare un documento di identità del sottoscrittore), dovrà essere redatta secondo gli schemi contenuti nei documenti allegati A e A *Bis* (per le persone giuridiche, enti, soggetti pubblici), B (per le persone fisiche), nonché C e D e segnatamente:

4.1 Domanda di partecipazione

Redatta secondo gli Allegati A e A *Bis* per le persone giuridiche, enti, soggetti pubblici. Allegato B per le persone fisiche. Dichiarazione con la quale l'offerente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, assumendosene la piena responsabilità, attesti tra le altre cose:

- l'assenza dello stato di fallimento, liquidazione giudiziale, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento del contratto;

- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di cause di decadenza, divieto o sospensione a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionamento del contratto;
- l'insussistenza delle situazioni previste dall'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 (cause di esclusione automatica);
- l'insussistenza delle situazioni previste dall'art. 95 del D.Lgs. n. 36/2023 (cause di esclusione non automatica), o in caso contrario precisare quali.

L'offerente dovrà altresì allegare alla domanda di partecipazione, la seguente documentazione:

- Descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione degli identificativi catastali, dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- Planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie dei vari ambienti;
- Relazione tecnica dettagliata, circa le caratteristiche dell'immobile: struttura, distribuzione dei locali, dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, rilevazione fumi, spegnimento automatico, elevatori, ecc.), indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (aule, uffici, archivio, laboratorio, ecc.);
- Documentazione fotografica degli ambienti interni ed esterni;
- Ogni altra documentazione ritenuta utile a giudizio del proponente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- Indicazione di eventuali oneri accessori e loro importo annuo presunto;

4.2 Dichiarazione e Impegno del proprietario

Redatta secondo lo schema di cui all'Allegato C.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente avviso;
- la piena e libera proprietà dell'immobile, l'assenza di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, gravami, diritti reali di terzi, nonché la piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile;
- di non avere liti pendenti con la Città Metropolitana di Palermo;

- (se del caso) di essere iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni ostative al rilascio della certificazione antimafia di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

4.2.1. Il proprietario dovrà, sottoscrivere l'impegno secondo lo schema di cui all'Allegato C ed inoltre dovrà fornire, prima della stipula del contratto definitivo:

- Titolo di proprietà;
- Relazione notarile ipocatastale aggiornata, attestante la titolarità e la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ovvero altra documentazione equivalente richiesta dall'Amministrazione e dal notaio rogante;
- Visura e planimetria catastale aggiornata;
- Ogni ulteriore documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita in forma pubblica amministrativa o notarile.

4.3 Proposta economica

La proposta dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, come da Allegato D, e contenere:

- dati anagrafici del proprietario o ragione sociale della persona giuridica e dati anagrafici del suo legale rappresentante;
- il prezzo di vendita richiesto;
- eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA;
- stima ed indicazione di eventuali oneri accessori ove dovuti gravanti sull'immobile.

La proprietà offerente dovrà indicare espressamente

La manifestazione di interesse e la proposta economica non costituiscono proposta contrattuale nei confronti dell'Amministrazione; il prezzo indicato resterà fermo e vincolante per il proponente per 12 mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse, salvo diverso accordo intervenuto nell'ambito delle successive trattative. Il prezzo offerto sarà sottoposto a valutazione di congruità ai sensi della normativa vigente. L'Amministrazione si riserva di subordinare la stipula del contratto definitivo all'esito positivo di tale valutazione.

5. AVVERTENZE E RESPONSABILITÀ

Ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, l'esibizione di dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale sarà sanzionata a norma del Codice Penale e delle leggi speciali in materia.

La Città Metropolitana di Palermo non corrisponderà alcun compenso, rimborso, provvigione od onere, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La Città Metropolitana di Palermo non potrà in ogni caso corrispondere provvigioni, compensi od oneri di alcun tipo per l'eventuale interposizione di intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare. Eventuali immobili proposti con l'avvalimento, a qualsiasi titolo, di soggetti terzi potranno essere presi in considerazione solo in presenza di una esplicita dichiarazione, da parte di questi ultimi, di rinuncia a ogni pretesa nei confronti dell'Amministrazione procedente.

6. PROCEDURA DI SELEZIONE

La Città Metropolitana di Palermo procederà alla valutazione delle proposte ritenute maggiormente rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione.

La procedura di selezione è finalizzata esclusivamente all'acquisizione di manifestazioni di disponibilità e non vincola l'Amministrazione alla stipula del contratto. Le operazioni di apertura ed esame delle proposte e della documentazione di corredo si svolgeranno a cura di una Commissione composta da 3 commissari e un segretario verbalizzante, dipendenti della Città Metropolitana di Palermo, nominata dal Dirigente della Direzione Gestione dei Beni Patrimoniali dell'Ente.

La Commissione procederà alla selezione delle proposte ritenute più rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione, prendendo in considerazione:

- l'ubicazione e l'accessibilità;
- condizioni strutturali e manutentive nonché caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile offerto;
- l'adeguatezza funzionale rispetto all'uso scolastico;
- la presenza di certificazioni inerenti agli immobili;
- l'aspetto economico (prezzo di vendita e stima di eventuali oneri accessori ove presenti);
- elementi preferenziali di cui all'art. 1.4.

Il Responsabile del Procedimento prenderà atto dell'esito dei lavori svolti dalla Commissione con apposito provvedimento amministrativo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti, prima dell'eventuale stipula di contratto.

Qualora l'immobile risulti rispondente alle richieste, saranno avviate trattative dirette con l'offerente, propedeutiche alla sottoscrizione del contratto. Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di non concludere alcun contratto, di condurre ulteriori e plurime trattative in relazione agli immobili ritenuti più idonei, di valutare opportunità alternative alla

presente procedura, ovvero di interrompere in qualsiasi momento la procedura senza obbligo di motivazione e senza che alcun diritto o pretesa, anche risarcitoria, sorga in capo agli offerenti.

L'Ente potrà procedere alla selezione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua, conveniente e soddisfacente.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Ente sino alla data dell'interruzione della trattativa, fatte salve le ulteriori conseguenze di legge in caso di false attestazioni.

Non saranno ammesse offerte:

- differenti dalle modalità indicate nel presente avviso nonché dagli allegati parte integrante dello stesso;
- pervenute oltre il termine di scadenza previsto;
- pervenute a indirizzi diversi o con modalità diverse rispetto a quanto stabilito nel presente Avviso;
- formulate per persona, per enti o società da nominare;
- non sottoscritte e comunque non sottoscritte dal legale rappresentante o da altro soggetto munito dei necessari poteri.

7. STIPULA DI CONTRATTO

La stipula del contratto è condizionata:

- alla presentazione della documentazione richiesta dal presente avviso di cui ai precedenti articoli 4.2.1.;
- al possesso dei requisiti richiesti;
- alla positiva verifica dei requisiti dichiarati e dell'affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la Pubblica Amministrazione (certificazione antimafia di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159).

Nell'ipotesi di stipula di contratto di compravendita lo stesso sarà stipulato in forma pubblica amministrativa o notarile a scelta della Città Metropolitana di Palermo.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e per ottemperare agli obblighi di trasparenza delle Pubbliche Amministrazioni.

Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Titolare del trattamento dei dati è la Città Metropolitana di Palermo.

9. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet istituzionale della Città Metropolitana di Palermo nella sezione News (<https://cittametropolitana.pa.it/>), ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, al fine di garantire la massima diffusione.

La Città Metropolitana di Palermo non ha alcun obbligo di comunicazione dell'esito dell'indagine e sarà onere esclusivo dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

La Città Metropolitana di Palermo provvederà a pubblicare sull'Albo Ufficiale l'esito della presente procedura. La pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Palermo ha valore di notifica a tutti gli interessati ad ogni effetto di legge.

La Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Stefania Di Franco, Funzionaria E.Q. della Città Metropolitana di Palermo – Direzione Gestione dei Beni Patrimoniali; mail: s.difranco@cittametropolitana.pa.it.

Documenti allegati

- All. A - Domanda di partecipazione per le persone giuridiche, enti, soggetti pubblici;
- All. A BIS - Domanda di partecipazione dichiarazioni sostitutive— persone giuridiche - enti - soggetti pubblici;
- All. B - Domanda di partecipazione per le Persone Fisiche;
- All. C - Dichiarazione e Impegno del proprietario;
- All. D - Proposta economica per la vendita.
- Informativa privacy

La Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Stefania Di Franco

La Dirigente
Dott.ssa Simona Vitale