



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



AVVISO PUBBLICO

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

Data di Pubblicazione: 19 DICEMBRE 2022

Data di scadenza: 17 GENNAIO 2023

L'Istituto Nazionale di Astrofisica-Osservatorio Astronomico di Palermo, d'ora in poi anche "Amministrazione", ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a uffici e laboratori scientifici dell'INAF-Osservatorio Astronomico di Palermo.

Il presente bando è pubblicato contestualmente_

- pubblicazione sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, albo on line.
- pubblicazione sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, bandi di gara e contratti
- affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Palermo.
- quotidiani a caratura nazionale e locale;

La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Palermo, in zona non distante dal polo universitario di Via Archirafi e dalla sede distaccata dell'INAF-OAPa di via Gian Filippo Ingrassia, ben collegata dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

- Superficie lorda richiesta di circa mq 1.200-1500 di cui una porzione da adibire a sala riunione o conferenze. A parità di condizioni sarà preferita una più ampia superficie;
- Locali e o superfici idonee ad ospitare almeno 50/70 postazioni lavoro (con scrivania ed armadio) con affollamento massimo di 3 o 4 postazioni per stanza;
- L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti Amministrativi.
- Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



- Saranno considerate ammissibili, proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare purchè siano staticamente già idonei e conformi alle norme.

REQUISITI DELL'IMMOBILE:

- ✓ indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ✓ agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- ✓ agevole fruibilità di aree parcheggio pubblico o privato oppure possibilità di locazione di aree destinate a parcheggio nella zona;
- ✓ conformità agli strumenti urbanistici vigenti;

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- ✓ convenienza economica;
- ✓ efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- ✓ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- ✓ architettura modulare degli spazi locati;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ ubicazione o accesso al piano terra;
- ✓ buono stato di conservazione;
- ✓ possibilità di realizzare una sala conferenze;

L'amministrazione si riserva la facoltà di concludere la trattativa individuando anche più di un immobile provenienti anche da più offerte indipendenti (a condizione che unitamente possano consentire il raggiungimento degli obiettivi preposti in modo efficace);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario o intermediario immobiliare dovrà pervenire tramite posta certificata all'indirizzo **inafoapalermo@pcert.postecert.it** avente come oggetto **INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE**, entro e non oltre le ore **23:59** del **17/01/2023**.

Non saranno tenute in considerazione le offerte pervenute oltre tale termine

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato 1);
2. Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato 2), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

3. Richiesta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato 3).

Premesso che il canone annuo oggetto di offerta economica **sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio**, si fa presente, per completezza di informazione, che giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in l. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto.

4. Relazione descrittiva comprendente i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- certificato di abitabilità/agibilità;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti in fase istruttoria ed in fase di valutazione delle offerte.

STIPULA E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

Si precisa che:

La presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 6 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Per nessun motivo potranno essere richiesti a questa Amministrazione pagamenti per compensi professionali o spese a vario titolo per la gestione della compravendita e non potranno essere erogati compensi per la mediazione immobiliare.

L'Amministrazione con una sua delegazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

L'esito del bando verrà pubblicato sul sito dell'INAF-OAPA www.astropa.inaf.it, sezione "Amministrazione Trasparente"

È nominato responsabile del procedimento il Dott. Giovanni Liggio dell'Ufficio Tecnico dell'INAF-OAPa giovanni.liggio@inaf.it tel. 091233221.

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Giovanni Liggio

ALLEGATO 1) RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/i sottoscritto/i _____, nato/i a _____, il _____ e residenti in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, tel. _____ ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

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/C.so/P.zza _____ n. _____, C.F./P.I. _____

in qualità di _____ munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di partecipare alla gara per l'assegnazione in concessione del bene; per le ditte individuali/società si allega, altresì, copia della C.C.I.A.A.);

✓ **b.** di essere edotto e di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso di indagine di mercato immobiliare dell'INAF-Osservatorio Astronomico di Palermo pubblicato in data 19 dicembre 2022;

✓ **c.** di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. b), l'immobile sito in Palermo, Via/C.so/P.zza _____ n. civ _____, identificato al NCEU al foglio _____ mapp. _____ subalterno/i _____;



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



- ✓ **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 immobiliare;
- ✓ **f.** che l'immobile/i è/sono in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e che la destinazione ad ufficio pubblico sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- ✓ **g.** di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura in _____, Via/C.so/P.zza _____ n. ____;
- ✓ **j.** di volere ricevere le comunicazioni inerenti alla presente procedura all'indirizzo _____
_____ mail _____.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità. Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



ALLEGATO 2) RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/i sottoscritto/i _____, nato/i a _____, il _____ e residenti in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, tel. _____ ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi.

DICHIARA/NO (*)

L'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 ed in particolare:

a) di non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o 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 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 al D.Lgs 231/2001.

b) che non sussiste la causa di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;

c) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, 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 sulla moralità professionale ed in particolare per i reati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 80 del DLgs. 50/2016.

d) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, 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 uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile e ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

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 dello Stato di appartenenza.

g) Di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 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 che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha ommesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

*NB: in caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di poteri di rappresentanza verso l'esterno). Inoltre, le dichiarazioni di cui alle lettere c) e d), devono essere rese anche in nome e per conto dei seguenti soggetti: il titolare se si tratta di impresa individuale; tutti i soci per le società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari per le società in accomandita semplice; tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, tutti i membri di direzione o di vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.



INAF
Istituto Nazionale di Astrofisica
Osservatorio Astronomico di Palermo
Giuseppe S. Vaiana



ALLEGATO 3) RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

RICHIESTA ECONOMICA

Il/i sottoscritto/i _____, nato/i a _____, il _____ e residenti in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, tel. _____ ai fini del presente avviso **richiede quale canone annuo di locazione** per l'immobile sito in Palermo Via/C.so/P.zza _____ n. civ _____, identificato al NCEU al foglio _____ mapp _____; **l'importo di euro** _____ (_____ / _____) (al netto di IVA ove previsto dalla normativa).

Il sottoscritto prende atto che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e che, giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in L. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito sarà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

La presente proposta ha validità di mesi 6 con decorrenza dalla scadenza dell'avviso pubblico.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I
