



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



D. D.

16/02/2023

OGGETTO: Indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per l'individuazione di immobile in locazione passiva nel territorio comunale di Palermo, da destinare a sede transitoria, da adibire a uffici e laboratori scientifici dell'INAF -Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana".
Richiesta parere di congruità all'Agenzia del Demanio e prosecuzione dle procedimento

IL DIRETTORE

VISTO il Decreto Legislativo 23 luglio 1999, numero 296, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 26 agosto 1999, numero 200, che prevede e disciplina la istituzione dello "*Istituto Nazionale di Astrofisica*" ("*INAF*")";

CONSIDERATO che, tra l'altro, l'articolo 1, comma 1, del Decreto Legislativo 23 luglio 1999, numero 296, definisce lo "*Istituto Nazionale di Astrofisica*" come "...ente di ricerca non strumentale ad ordinamento speciale, con sede in Roma e con strutture operative distribuite sul territorio, nel quale confluiscono gli osservatori astronomici e astrofisici...";

VISTA la Legge 27 settembre 2007, numero 165, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 10 ottobre 2007, numero 236, che definisce i principi e i criteri direttivi della "*Delega al Governo in materia di riordino degli Enti di Ricerca*", ed, in particolare, l'articolo 1;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica del 27 febbraio 2003, numero 97, pubblicato sul Supplemento Ordinario numero 71 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 6 maggio 2003, numero 103, recante il "*Regolamento concernente l'amministrazione e la contabilità degli enti pubblici di cui alla legge 20 marzo 1975, n. 70*";

VISTO il Decreto Legislativo del 31 dicembre 2009, numero 213, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 1° febbraio 2010, numero 25, che disciplina il "*Riordino degli Enti di Ricerca in attuazione dell'articolo 1 della Legge 27 settembre 2007, numero 165*";

VISTO il Decreto Legislativo del 31 maggio 2011, numero 91, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 24 giugno 2011, numero 145, che contiene "*Disposizioni di attuazione dell'articolo 2 della Legge 31 dicembre 2009, numero 196, in materia di adeguamento ed armonizzazione dei sistemi contabili*" e che, in particolare, disciplina la "...armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle amministrazioni pubbliche, al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica attraverso una disciplina omogenea dei procedimenti di programmazione, gestione, rendicontazione e controllo...";

VISTA la Legge 7 agosto 2015, numero 124, con la quale sono state conferite alcune “*Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche*”, ed, in particolare, l’articolo 13;

VISTO il Decreto Legislativo 25 novembre 2016, numero 218, che disciplina la “*Semplificazione delle attività degli enti pubblici di ricerca ai sensi dell’articolo 13 della Legge 7 agosto 2015, numero 124*”;

VISTO lo Statuto dello “*Istituto Nazionale di Astrofisica*”, adottato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera del 25 maggio 2018, numero 42, emanato con Decreto Presidenziale del 15 febbraio 2018, numero 14, ed entrato in vigore il 24 settembre 2018;

VISTO il “*Regolamento sulla amministrazione, sulla contabilità e sulla attività contrattuale dello Istituto Nazionale di Astrofisica*”, predisposto ai sensi dell’articolo 18, commi 1 e 3, del Decreto Legislativo 4 giugno 2003, numero 138, approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del 2 dicembre 2004, numero 3, pubblicato nel Supplemento Ordinario numero 185 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, del 23 dicembre 2004, numero 300, come modificato dalla Delibera del 2 luglio 2009, numero 46, con la quale il Consiglio di Amministrazione ha modificato l’articolo 14 del predetto Regolamento;

VISTO il “*Regolamento di Organizzazione e Funzionamento dell’Istituto Nazionale di Astrofisica*” (ROF), approvato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera del 5 giugno 2020 n. 46 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo “*assetto organizzativo*” dell’Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana” approvato con la Determina del Direttore del 26 giugno 2017 numero 32/17;

CONSIDERATO che il sopra citato “*Assetto Organizzativo*”, al suo interno, prevede, tra gli altri, il “*Servizi di Staff*” denominato “*Servizi Generali e Tecnici*”;

VISTA la Determina del Direttore dell’Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana” del 20 marzo 2018 numero 27/18, recante la “*Definizione ed approvazione dell’ORGANIGRAMMA del personale tecnico ed amministrativo in servizio presso l’INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana” ed assegnazione delle singole unità di personale ai SETTORI ed ai SERVIZI DI STAFF ed alle loro “articolarioni organizzative” interne, con la specificazione delle relative mansioni e/o funzioni. Adozione di tutti i provvedimenti connessi e conseguenti.*”;

CONSIDERATO che per il sopra citato “*Servizio di Staff*” denominato “*Servizi Generali e Tecnici*” del sopra citato “*ORGANIGRAMMA*”, si ha:

• Responsabile	Dott. Giovanni Liggio , inquadrato nel profilo di Collaboratore Tecnico (CTER), IV livello funzionale.
----------------	---

VISTA la Delibera del 25 febbraio 2021, numero 10, con la quale il Consiglio di Amministrazione dell’INAF ha designato il Dottore **Fabrizio BOCCHINO**, con decorrenza dal **24 marzo 2021** e per la durata di un triennio, quale **Direttore** dello “Osservatorio Astronomico di Palermo”;

VISTO il Decreto del Presidente dell’INAF del 15 marzo 2021, numero 16, con il quale, in attuazione della Delibera del Consiglio di Amministrazione innanzi richiamata, il Dottore **Fabrizio BOCCHINO** è stato nominato, ai sensi dell’articolo 18 dello Statuto dell’INAF, Direttore dello “Osservatorio Astronomico di Palermo” per il periodo temporale innanzi specificato;

VISTA la Determina del Direttore Generale dell’INAF del 17 marzo 2021, n. 40/2021 con la quale è stato conferito al Dottore **Fabrizio BOCCHINO**, ai sensi dell’articolo 14, comma 3, lettera g), dello Statuto dell’INAF, l’incarico di **Direttore** dello “Osservatorio Astronomico di Palermo”, a decorrere dal **24 marzo 2021** e per la durata di un triennio;

VISTA la Determina del Direttore Generale dell'INAF del 31 maggio 2022, n. 54 con la quale è stato conferito al Dottore Filippo Salemi, ai sensi dell'articolo 14 comma 3 lett. g) dello Statuto dell'INAF, l'incarico di **Responsabile Amministrativo** dello "Osservatorio Astronomico di Palermo", a decorrere dal 1° giugno 2022 e fino alla 31 maggio 2023;

VISTA la Determina del 21 aprile 2021 n. 46 recante la "Attribuzioni di "delega di funzioni" e "delega di firma" degli atti del Direttore dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana". Dott. Antonio Maggio e Dott. Filippo Salemi", con la quale il Direttore pro tempore dell'Osservatorio Astronomico di Palermo ha attribuito, in caso di sua assenza, le funzioni di "Vicario", nonché la "delega alla firma" di tutti gli atti ed i provvedimenti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, ivi compreso l'esercizio dei relativi poteri di spesa, al Dott. Antonio Maggio, in servizio presso l'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana" ed inquadrato nel profilo di Primo Ricercatore, a decorrere dal 21 aprile 2021;

VISTO il Decreto legislativo n. 196 del 30/6/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" e ss.mm.ii.;

VISTA la legge n. 190 del 6/11/2012 recante "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*";

VISTO l'art. 3, comma 6, del D.L. 95/2012 convertito in legge 135/2012 che stabilisce per i nuovi contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni centrali l'obbligo di applicare una riduzione del 15 % al canone congruo;

VISTA la **Delibera del 5 ottobre 2016, n. 1085** con la quale l'ANAC ha reso parere in materia di locazioni passive di Enti pubblici nel quale, tra il resto, si legge che: "*.....omissis ancorché si tratti di contratti di locazione passiva, (in parte) esclusi ex art. 19, comma 1, lettera a) del d.lgs. n. 163/2006 dal campo di applicazione del medesimo d.lgs. 163, (cfr. ora citati artt. 4 e 17 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) la scelta del locatore dell'immobile deve ispirarsi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e deve essere preceduta da invito ad almeno cinque concorrenti, se compatibile con l'oggetto del contratto (cfr. art. 27 del medesimo decreto 163). Questi principi, tra l'altro, sono contenuti in linea generale anche nella legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (cfr. art. 3 R.D. n. 2440/1923 e R.D. n. 827/1924), ai sensi del quale ogni contratto da cui derivi un'entrata o una spesa deve essere preceduto da una gara, salvo che non ricorrano le ipotesi eccezionali in cui è possibile fare ricorso alla procedura negoziata.*";

VISTO il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" e ss.mm.ii.,

VISTO il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante il "**Codice dei contratti pubblici**" e s.m.i., ed in particolare:

- l'Art. 4 recante "*Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi*", secondo il quale lo "*affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*";
- l'art. 17, comma 1 lett. a) secondo il quale "*le disposizioni del presente codice degli appalti non si applicano agli appalti aventi ad oggetto l'acquisto o la*

locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni”;

- l’art. 31 recante “Ruolo e funzioni del RUP”, secondo il quale “*per ogni singola procedura per l’affidamento di un appalto le stazioni appaltanti individuano un responsabile unico del procedimento (RUP) per le fasi della programmazione, della progettazione, dell’affidamento, dell’esecuzione*”;

VISTO il parere del Consiglio di Stato (Cons. St., comm. spec., 10 maggio 2018, n. 1241) in merito al combinato disposto di cui all’art. 4, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dall’art. 5, d.lgs. 19 aprile 2017, n. 56, letto in combinato disposto con l’art. 17, lett. a), dello stesso Codice dei contratti, che in riferimento ai contratti “*aventi ad oggetto l’acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni*” vanno rispettati i principi “*di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell’ambiente ed efficienza energetica*” previsti dal citato art. 4 per tutti i contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall’ambito di applicazione oggettiva del codice;

CONSIDERATO, pertanto che le amministrazioni pubbliche sono tenute a rispettare i principi dell’ordinamento comunitario nelle procedure per l’acquisizione o per l’affitto di immobili da utilizzare per proprie finalità istituzionali;

TENUTO CONTO che, conseguentemente, la vigilanza e il controllo sui detti contratti pubblici sono attribuiti all’Autorità Nazionale Anticorruzione ai sensi dell’art. 213 dello stesso Codice.

VISTA la Legge 23 dicembre 2009, n. 191 recante “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010)*”, ed in particolare l’articolo 2, comma 222;

VISTO il decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66 avente per oggetto “*Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale*” come convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89 ed in particolare l’articolo 24 “*Disposizioni in materia di locazioni e manutenzioni di immobili da parte delle pubbliche amministrazioni*”, comma 4;

VISTA la nota prot. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PL dell’111 giugno 2014, recante “*Disposizioni operative relative all’attività da porre in essere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) – Attuazione dell’art. 1 comma 388 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) e dell’art. 24, comma 4 del D. L. 24 aprile 2014, n. 66 (in corso di conversione), che modifica l’art. 3 del D. L. 9 luglio 2012, n. 95*”, con la quale l’Agenzia del Demanio dà specifiche indicazioni su:

- Rinnovo contratti di locazione.
- Locazioni di nuova stipulazione.

CONSIDERATO che la detta nota 2014/16155 dell’Agenzia del Demanio, “*con specifico riguardo alle locazioni di nuova stipulazione segnala che le Amministrazioni Pubbliche potranno discrezionalmente rivolgersi all’Agenzia del demanio, ai fini della congruità del canone. Ciò anche alla luce della recente modifica dell’art. 3, comma 7 del D. L. 95/2012, operata dall’art. 24, comma 4 del D. L. 66/2014. In virtù della quale le disposizioni dettate dai commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 del D. L. 95/2012, si applicano a tutte le Amministrazioni pubbliche di cui al D. Lgs. 165/2001, in quanto compatibili.*”;

VISTA la nota prot. 8030/DIR del 10 maggio 2019 recante “*Rilascio parere di congruità per le operazioni immobiliari delle Amministrazioni pubbliche: acquisto immobili, comma 1-bis e 1-ter dell’art. 12 dei D. L. 6 luglio 2011, n. 98, come introdotti dall’art. 1, comma 138 della Legge 24 dicembre 2009; canoni di locazione passiva, art. 3, comma 7 del D. L. 95/2010 modificato dall’art. 24, co 4, del D. L. 66/2014*” con la quale l’Agenzia del Demanio ha dato indicazioni operative circa la procedura da porre in essere da parte delle Amministrazioni presenti nell’elenco ISTAT di cui all’art. 1 comma 3 della legge 196/2009, sul rilascio dei pareri per la determinazione del rimborso delle spese per il rilascio dei pareri di congruità per le operazioni immobiliari da parte delle pubbliche amministrazioni;

VISTE le “**Linee guida**” n. 3, di attuazione del citato D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l’affidamento di appalti e concessioni». Approvate dal Consiglio dell’Autorità con deliberazione n. 1096 del 26 ottobre 2016 Aggiornate al d.lgs. 56 del 19/4/2017 con deliberazione del Consiglio n. 1007 dell’11 ottobre 2017;

CONSIDERATO che le attività dell’INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana” si svolgono presso le sedi ubicate all’interno del complesso monumentale denominato Palazzo dei Normanni di proprietà dell’Università degli Studi di Palermo e presso locali presi in affitto ubicati sempre a Palermo in via Gian Filippo Ingrassia e specificatamente utilizzati a laboratori scientifici;

CONSIDERATO che i sopra indicati spazi occupati risultano insufficienti allo svolgimento delle attività istituzionali e allo sviluppo scientifico;

CONSIDERATO che risulta indispensabile reperire nuove superfici da adibire a studi per ricercatori ed uffici per il personale dell’INAF, così come già comunicato alla Direzione Generale dell’INAF;

ATTESA la necessità di procedere all’attivazione della procedura per l’acquisizione di ulteriori immobili da adibire ad uffici per il personale scientifico e tecnico/amministrativo dell’INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana”;

RITENUTO necessario, in considerazione della tipologia e natura dell’oggetto del suddetto procedimento di acquisizione, nell’ottica della migliore gestione e efficienza dei servizi e delle attività tecnico amministrative, di assegnare le funzioni di responsabile unico del procedimento al dott. **Giovanni LIGGIO, responsabile del servizio di staff “Servizi Generali e Tecnici”,** in possesso dei requisiti previsti dalla legge ovvero del titolo di studio e di esperienza e formazione professionale commisurati alla tipologia dell’attività sopra descritta;

ACCERTATA la necessità di dotare il RUP di cui al presente provvedimento di un supporto amministrativo per il buon andamento dell’azione amministrativa, così come richiesto dal già citato Dott. Giovanni Liggio;

ATTESO ALTRESÌ che non sussistono le cause ostative previste al punto 10 delle linee guida ANAC n. 3, in merito alla coincidenza della figura del RUP e del direttore dell’esecuzione;

SENTITO il Dott. **Giovanni LIGGIO**, che ha dichiarato la propria disponibilità ad assumere l’incarico;

SENTITO il Dott. **Filippo SALEMI**, che ha dichiarato la propria disponibilità ad assumere le funzioni di supporto amministrativo;

VISTA Determina del **24 ottobre 2022 n. 125** recante la “*Nomina “Responsabile Unico del Procedimento” per l’attivazione delle procedure per la richiesta di disponibilità immobile alla Agenzia del Demanio e/o altri enti pubblici o per la locazione passiva, da adibire a uffici e laboratori scientifici*”

dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana", ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e nel rispetto delle "Linee guida" n. 3 di ANAC", con la quale il Direttore di questo Osservatorio:

- Per le motivazioni espresse in premessa che fanno parte integrante della presenta determina, il Dott. **Giovanni LIGGIO**, Collaboratore Tecnico (CTER), IV livello, è incaricato delle funzioni di "**Responsabile Unico del Procedimento (RUP)**", ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del Dlgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i, in ordine alle procedure per la richiesta di disponibilità immobile alla Agenzia del Demanio e/o altri enti pubblici o per la locazione passiva, da adibire a uffici e laboratori scientifici dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana".
- Il responsabile unico del procedimento così individuato per la procedura di cui al precedente articolo 1, svolge i compiti e le funzioni previsti dall'art. 31 del Dlgs. n. 50/2016, dalle linee guida ANAC n. 3, di attuazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dalle altre disposizioni in materia.
- Di nominare, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 31 commi 7 e 11 del "Codice degli Appalti" di cui al Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i., con le funzioni di supporto amministrativo al R.U.P. Dott. Giovanni Liggio, il dipendente a tempo indeterminato Dott. Filippo Salemi, responsabile dell'ufficio Amministrativo di questa Struttura di Ricerca, con i compiti come di seguito descritti: predisposizioni delle determinazioni all'uopo necessarie per lo svolgimento del presente procedimento;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione dello Istituto Nazionale di Astrofisica del 16 novembre 2022, n. 107/2022 recante la "*Definizione delle modalità di utilizzo della rimanente parte dello "avanzo di amministrazione non vincolato" accertato in sede di approvazione del "Rendiconto Generale dell'Istituto Nazionale di Astrofisica per l'Esercizio Finanziario 2021", delle risorse assegnate allo "Istituto Nazionale di Astrofisica" con il Decreto Ministeriale di riparto del "Fondo Ordinario per gli Enti e le istituzioni di ricerca" per l'anno 2022 e di altre risorse che il Ministero della Università e della Ricerca ha assegnato allo "Istituto Nazionale di Astrofisica" per diverse finalità*";

CONSIDERATO che la predetta Delibera del Consiglio di Amministrazione dello Istituto Nazionale di Astrofisica ha, tra l'altro, approvato le modalità di utilizzo delle risorse che il Ministero dell'Università e della Ricerca ha assegnato allo "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" per varie finalità, come di seguito definito:

- "Finanziamento del "**Programma dei Lavori Pubblici**" dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" per il Triennio 2023-2025, con l'annesso "**Elenco dei Lavori**" per l'anno 2023, destinato alla realizzazione di "**interventi di ammodernamento strutturale e tecnologico**", per un ammontare complessivo di € **2.869.245,84**;

VISTA la nota del 18 novembre 2022, registrata al protocollo con il numero progressivo 1142, con la quale il Direttore dell'Osservatorio Astronomico di Palermo, ha trasmesso al Presidente dell'INAF Prof. Marco Tavani ed al Direttore Generale dell'INAF Dott. Gaetano Telesio una "*Istanza di finanziamento per l'acquisizione di un immobile da destinare a studi per ricercatori dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo e relativi servizi a supporto (personale dei servizi amministrativi e dei servizi di staff)*" al fine di procedere all'attivazione della relativa procedura;

CONSIDERATO che il Responsabile Unico del Procedimento Dott. Geom. Giovanni Liggio, in adempimento alle sopra richiamate disposizioni legislative ed alle indicazioni fornite dall'Agenzia

del Demanio in materia, con nota del 24 ottobre 2022 registrata al protocollo con il numero progressivo 962/2022, ha presentate richieste di disponibilità di immobili, da adibire a uffici e laboratori scientifici dell'INAF-Osservatorio Astronomico di Palermo di superficie complessiva tra mq 1.200 a 1.500 mq, secondo il "quadro esigiziale" definito nella sopra indicata nota, ai seguenti enti:

- Agenzia del Demanio - Direzione Territoriale Sicilia.
- Università degli Studi di Palermo - Settore Patrimonio Immobiliare.
- Comune di Palermo - Settore Risorse Immobiliari.
- Città Metropolitana di Palermo - Direzione Patrimonio, Demanio e Provveditorato.
- Regione Siciliana - Assessorato dell'Economia - Dipartimento Bilancio e Tesoro - Serv. VII;

DATO ATTO che, entro il termine prescritto nella sopra indicata nota prot. n. 962/2022, l'Università degli Studi di Palermo non ha dato riscontro alla richiesta di che trattasi;

DATO ATTO che, entro il termine prescritto nella sopra indicata nota prot. n. 962/2022, hanno dato riscontro negativo i suddetti enti:

- Il Comune di Palermo con nota del 27/10/2022, acquisita in pari data e registrata al protocollo con il numero progressivo 972/2022.
- La Regione siciliana in data 07/11/2022, acquisita in pari data e registrata al protocollo con il numero progressivo 1014/2022.
- La Città metropolitana di Palermo in data 15/11/2022, acquisita in pari data e registrata al protocollo con il numero progressivo 1099/2022.

DATO ATTO che, entro il termine prescritto nella sopra indicata nota prot. n. 962/2022, l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia - Servizi Territoriali Palermo 1, con nota del 03/11/2022, acquisita in pari data e registrata al protocollo con il numero progressivo 999/2022, ha dato riscontro positivo, offrendo due immobili che si sarebbero potuti prestare allo scopo ma che necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento a finiture e impianti, nonché di lavori di adeguamento funzionale alle specifiche esigenze dell'Ente utilizzatore, ed in particolare:

- Locali ai piani primo e secondo di Palazzo dei Crociferi (PAB0267) sito a Palermo in via Maqueda n. 206, aventi una superficie coperta complessiva di mq 1.100 circa.
- Locali ai piani primo e secondo di Palazzo Marchesi (PAD0055) sito a Palermo in Piazza SS. Quaranta Martini n. 14, aventi una superficie coperta complessiva di mq 2.100 circa.
- Disponibilità a svolgere eventuali sopralluoghi dei sopra indicati immobili;

VISTA la nota del 29 novembre 2022, registrata al protocollo con il numero progressivo 1188 con la quale il Direttore dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo "Giuseppe S. Vaiana":

•*Premesso che:*

- È stato effettuato in data 16 novembre 2022 il sopralluogo da parte di una delegazione di OAPA composta dal Direttore e del RUP e da altri dipendenti alla presenza dell'Architetto Luca Di Carlo presso i locali proposti dall'Agenzia del demanio sopra menzionati, identificati come "PAB0267" e "PAD0055";
- È stato sentito il Consiglio di Struttura di questo Osservatorio che in data 25 novembre 2022, a seguito di relazione dell'avvenuto sopra citato sopralluogo da parte del Direttore e del RUP, ha espresso parere

negativo sull'idoneità dei detti luoghi alle necessità di questo Osservatorio;

- È stato convocata una assemblea di tutto il Personale di OAPA che in data 25 novembre 2022, a seguito di relazione dell'avvenuto sopra citato sopralluogo da parte del Direttore e del RUP, ha dato "parere negativo" sull'idoneità dei detti luoghi alle necessità di questo Osservatorio;

• *ha comunicato* all'**Agenzia del Demanio** - Direzione Territoriale Sicilia - Area Governo del Territorio (Sede di Palermo) che gli immobili disponibili non sono stati ritenuti idonei a soddisfare le necessità dell'Osservatorio Astronomico di Palermo per i seguenti motivi:

➤ **Locali al piano primo e secondo Palazzo dei Crociferi (PAB0267):**

1. Gli spazi netti da destinare ad "uffici" non sono sufficienti a coprire l'esigenza di questo Ente (numero postazioni di lavoro 25-30).
2. Distanza dal polo universitario di via Archirafi e alla sede distaccata dell'Osservatorio di via Gian Filippo Ingrassia.
3. Immobile sottoposto a vincolo della Soprintendenza e stima dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni e per l'esecuzione dei lavori troppo lungo (con particolare riguardo alla facciata sulla via Maqueda).
4. Impossibilità di eliminare le barriere architettoniche e impossibilità di installare ascensori per accesso al piano.
5. Mancanza di spazi abbastanza ampi per la creazione di una sala conferenza.
6. Difficoltà di accesso carrabile per trasporto di attrezzature e strumenti.
7. Mancanza di disponibilità di parcheggio in zona sia per i dipendenti che per ricercatori e studenti.
8. Posizione in zona a transito pedonale.

➤ **Locali al piano primo e secondo del Palazzo Marchesi (PAD0055):**

1. Stima costo di adeguamento e manutenzione straordinaria onerosi.
2. Immobile sottoposto a vincolo della Soprintendenza e stima dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni e per l'esecuzione dei lavori troppo lungo.
3. Distanza dal polo universitario di via Archirafi e alla sede distaccata dell'Osservatorio di via Gian Filippo Ingrassia.
4. Impossibilità creazione di secondo accesso indipendente da altre istituzioni (che detengono in concessione gli spazi limitrofi).
5. Difficoltà ad eliminare le barriere architettoniche.
6. Difficoltà di accesso carrabile per trasporto di attrezzature e strumenti.
7. Mancanza di disponibilità di parcheggio in zona sia per i dipendenti che per ricercatori e studenti.
8. Posizione in zona a transito limitato.

VISTO il documento presentato dal Dott. Geom. Giovanni Liggio, nella qualità di Responsabile Unico del Procedimento, avente per oggetto "*Avviso di indagine di mercato per l'individuazione di immobile in locazione passiva da adibire a uffici e laboratori scientifici dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo*";

RITENUTO opportuno fissare un termine di almeno 30 giorni consecutivi, dal 19/12/2022 al 17/1/2023, per la pubblicizzazione dell'avviso e di effettuare la pubblicità del procedimento di individuazione dell'immobile da locare con le seguenti modalità, rispondenti a criteri di economicità, trasparenza e semplificazione:

- 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;

VISTA la Determina del **15 dicembre 2022, n. 151**, con la quale il Dott. **Antonio Maggio**, nella qualità di **Direttore Vicario dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana”**, in sostituzione del Direttore Dott. Fabrizio Bocchino, tra l'altro ha:

- manifesta la volontà di procedere all'attivazione della procedura per l'acquisizione di immobile nella città di Palermo, da destinare a sede dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana”, per il quale stipulare un contratto di locazione passiva, ricorrendo al mercato immobiliare privato.
- Approvato l'allegato **“Avviso di indagine di mercato per locazione passiva di immobile”**.
- Confermato la nomina del Dott. **Giovanni LIGGIO**, Collaboratore Tecnico (CTER), IV livello, è incaricato delle funzioni di **“Responsabile Unico del Procedimento (RUP)”**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del D.lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i, anche in ordine alla procedura per l'acquisizione di immobile nella città di Palermo, da destinare a sede dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana”, per il quale stipulare un contratto di locazione passiva, ricorrendo al mercato immobiliare privato.
- Nominato, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 31 commi 7 e 11 del “Codice degli Appalti” di cui al Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i., con le funzioni di supporto amministrativo al R.U.P. Dott. Giovanni Liggio, il dipendente a tempo indeterminato Dott. Filippo Salemi, responsabile dell'ufficio Amministrativo di questa Struttura di Ricerca, con i compiti come di seguito descritti: predisposizioni delle determinate all'uopo necessarie per lo svolgimento del presente procedimento;

DATO ATTO che il citato **“Avviso di indagine di mercato per locazione passiva di immobile”**, è stato pubblicato:

- sul quotidiano a rilevanza nazionale “La Repubblica” e sul quotidiano a rilevanza locale “Giornale di Sicilia”;
- sul sito internet istituzionale dell'Istituto Nazionale di Astrofisica e sul sito internet istituzionale dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo.
- Sul sito internet “Subito.it” nella sezione ricerca/offerta immobili e nella sottosezione degli immobili della città di Palermo;

DATO ATTO che il sopra citato RUP ha ritenuto necessario procedere alla ricerca del sopra indicato immobile anche tramite il portale OPEN REGIO del sito ANBSC (Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata) sul quale alla data attuale non risultano da assegnare edifici da destinare ad uffici;

ACCERTATO che, entro la data prevista per la presentazione delle offerte, sono pervenute a questo Osservatorio n. 5 proposte di locazione di immobili;

RITENUTO necessario, opportuno ed urgente procedere alla nomina di una *Commissione per la valutazione* delle proposte pervenute, a seguito di pubblicazione del sopra citato “Avviso” per la individuazione di immobile nella città di Palermo, da destinare a sede dell’INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo come sopra meglio descritto, per il quale stipulare un contratto di locazione passiva;

VISTA la Determina Direttoriale del 20 gennaio 2023, come modificata dalla Determina Direttoriale del 23 gennaio 2023, n. 14, con la quale è stata nominata la Commissione per “*la valutazione delle offerte arrivate in risposta allo “Avviso di indagine di mercato per locazione passiva di immobile”*”, pubblicato da questa amministrazione in data 16 dicembre 2022;

VISTA la nota del 27 gennaio 2023, acquisita da questo Osservatorio in data 30 gennaio 2023 e registrata al protocollo con il numero progressivo 41/23, on la qual il Dott. Filippo Salemi, nella qualità di Segretario della sopracitata Commissione per “*la valutazione delle offerte arrivate in risposta allo “Avviso di indagine di mercato per locazione passiva di immobile”*”, ha trasmesso il verbale relativo alla attività della detta Commissione, svoltasi in data 23 gennaio 2023;

CONSIDERATO che la detta “*Commissione*” per “*la valutazione delle offerte arrivate in risposta allo “Avviso di indagine di mercato per locazione passiva di immobile”*”, nel sopra citato “*Verbale*” ha evidenziato che:

- Sono state presentate n. 5 offerte di immobili:
 1. Società “**LA MALFA 30**” S.r.L., con sede a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30 (C.F./P.I.: 02608490062), che propone un immobile sito in Via Massina Marine n. 391, identificato al NCEU al foglio 77, particella 160, subalterni 6-9.
 2. Società “**ITALIANA SUD COSTRUZIONI – ITAL.S.CO**” S.R.L, con sede a Palermo in via Toscana, n. 8, (C.F./P.I.: 03203990829), che propone un immobile sito in Via Emanuele Morselli nn. 2/4/6, identificato al NCEU al foglio 34, particella 1134, mapp. Sub2-4-5-6.
 3. Società “**CONCORDIA GESTIONI IMMOBILIARI**” S.r.L., con sede a Palermo in via Antonio Ugo, n. 97 (C.F./P.I.: 05985200822), che propone un immobile sito in Via Gian Filippo Ingrassia e Via Antonio Ugo nn. 33 e 97/99/101, identificato al NCEU al foglio 63 mapp. 743/749/1600, subalterni6/27/28.
 4. Società “**COSTRUZIONI IMMOBILIARI**” S.r.L., con sede a Palermo, in via Maggiore Pietro Toselli, n. 32 (C.F./P.I.: 03816160828), che propone un immobile sito a Palermo in Corso Calatafimi n. 414 e Viale Regione Siciliana n. 22, identificato al NCEU al foglio 66, mapp. 105, subalterno 5.
 5. “**CONGREGAZIONE DELLE SUORE DOMENICANE DEL S. CUORE DI GESÙ**”, con sede a Palermo in via S. Nullo, n. 46 (C.F.: 80001410879 - P.I.: 00835340878), che propone un immobile sito in Via Gian Filippo Ingrassia n. 44 (ingresso Via Cipolla), identificato al NCEU al foglio di mappa n. 63, particella 1594, sub. 2 di categoria B/7 e Sub. 3 di categoria B/1.

- Ha proceduto alla stesura dei punteggi da attribuire a ciascuna caratteristica rilevante per la locazione dell'affitto tenuto conto di quanto stabilito dal sopra citato "Avviso" e prima di visionare le offerte.
- Ha deciso di escludere dalla valutazione della convenienza economica le offerte di immobili pervenute dalle sopra citate società "**La Malfa 30**" S.r.L., "**Concordia Gestioni Immobiliari**" S.r.L. e "**Costruzioni Immobiliari**" S.r.L., perché gli immobili presentati dalle dette società non possiedono alcune caratteristiche considerate irrinunciabili e per i quali la somma degli indicatori numerici raggiunge un livello molto basso.
- Dopo avere proceduto alla valutazione della convenienza economica dei due immobili presentati rispettivamente dalla Società "**Italiana Sud Costruzioni – ITAL.S.CO**" S.r.L e dalla "**Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù**", che possiedono caratteristiche tali da potere soddisfare le esigenze allocative di questo ente, alla luce degli elementi sopra esposti e tenuto conto anche della vicinanza dell'immobile di via Cipolla con la sede universitaria di via Archirafi e della sede distaccata dell'Osservatorio in via Ingrassia, ha proposto l'acquisizione in locazione passiva dell'immobile presentato dalla citata "**Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù**", sia la più corrispondente alle esigenze di questo ente, risultando anche quella economicamente più vantaggiosa, come analiticamente evidenziato nella sottostante tabella:

. IMMOBILE	VALUTAZIONE
immobile sito in Via Gian Filippo Ingrassia n. 44 (ingresso via Cipolla), identificato al NCEU al foglio di mappa n. 63, particella 1594, sub. 2 di categoria B/7 e Sub. 3 di categoria B/1. RICHIESTA ECONOMICA: canone annuo di locazione: € 100.000,00 + IVA. Superficie coperta offerta: 2600mq Superficie scoperta offerta: 0mq	Tale offerta va integrata dal costo della ristrutturazione necessaria, a carico dell'INAF, stimata in 1.500,000. Tenuto conto che il contratto avrà una durata di anni 6+6 questo corrisponde di massima a un ammortamento annuo di 125,000 Eu (costo mq= 48,10 Eu/anno). In totale il costo complessivo dell'investimento annuo, dato dalla somma dei due importi corrisponde al costo per mq di 85,55 Eu/anno.

- Suggestisce, vista la sopra citata offerta della società "**Concordia Gestioni Immobiliari**" S.r.L, di tenere in considerazione l'opportunità di prendere in locazione anche una piccola unità immobiliare coperta e un ampio terreno scoperto destinato a parcheggio confinante con la sede distaccata di OAPA, sita in via Gian Filippo Ingrassia nn. 31/33 e nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui sopra, con le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Via Ingrassia/A. Ugo
- Superficie coperta offerta: 120mq
- Superficie scoperta offerta: 1205mq
- Offerta economica: 59,900 Eu/anno (costo mq= 46,00 Eu/anno).
- Raccomanda di negoziare un costo inferiore alla sopra citata offerta proposta di € 59.000,00, che appare elevata;

VISTA la nota del 31 gennaio 2023, registrata al protocollo con il numero progressivo 150, con la quale il Dott. **Fabrizio Bocchino**, nella sua qualità di Direttore dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana”, ha chiesto alla “**Concordia Gestioni Immobiliari**” S.r.L., di rimodulare al ribasso l’offerta sopra citata relativa alla unità immobiliare coperta e un ampio terreno scoperto destinato a parcheggio confinante con la sede distaccata di OAPA, sita in via Gian Filippo Ingrassia nn. 31/33 con le seguenti caratteristiche: Ubicazione: Via Ingrassia/A. Ugo, Superficie coperta offerta: 120mq, Superficie scoperta offerta: 1205mq, Offerta economica: 59,900 Eu/anno (costo mq= 46,00 Eu/anno);

VISTA le note del 1 febbraio 2023 e del 3 febbraio 2023, registrate al protocollo rispettivamente con i numeri progressivi 155 e 169, con le quali la “**Concordia Gestioni Immobiliari**”, ha rimodulato l’offerta per la locazione unità immobiliare coperta e un ampio terreno scoperto destinato a parcheggio sopra citato per un canone annuo di 49.500,00 oltre eventuale IVA;

CONSIDERATO che la locazione del sopradetto immobile offerto dalla “**Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù**”, è corrispondente alle esigenze di espansione di questo Osservatorio;

CONSIDERATO che locazione della unità immobiliare coperta e dell’ampio terreno scoperto destinato a parcheggio sarebbe altamente funzionale alle attività di ricerca dei laboratori e degli uffici di OAPA ivi ubicati;

TENUTO CONTO che, prima di richiedere le necessarie autorizzazioni alla Direzione Generale dell'INAF, pare opportuno, ai sensi della normativa vigente, adire presso l’Agenzia del Demanio per chiedere urgentemente il parere di congruità relativo alle sopra citate offerte presentate dalla “**Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù**” e dalla “**Concordia Gestioni Immobiliari**” per gli immobili in precedenti descritti;

VISTA la nota dell’11 giugno 2014, prot. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PL, recante “*Disposizioni operative relative all’attività da porre in essere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) — Attuazione dell’art. 1 comma 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) e dell’art. 24, comma 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 (in corso di conversione), che modifica l’art. 3 del D.L. 9 luglio 2012, n. 95*”, con la quale l’Agenzia del Demanio - Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato - Gestione Patrimonio e Fabbisogni - Fabbisogni PA — PA Locazioni Passive - , ha:

- Dato indicazioni sulle modalità procedurali relativa alla richiesta di parere congruità da trasmettere alla medesima Agenzia.
- Precisato che:
 - nel caso delle altre Pubbliche Amministrazioni, dotate come tali di una particolare autonomia, l’autorizzazione prevista dal citato comma 388 è finalizzata principalmente a sancire l’indisponibilità di immobili demaniali quale presupposto essenziale per la locazione di un immobile di proprietà di

terzi, oltre che ad accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato.

- Con specifico riguardo, alle locazioni di nuova stipulazione, le **Amministrazioni Pubbliche potranno discrezionalmente rivolgersi all'Agenzia del demanio, ai fini della congruità del canone.**

VISTA la nota del 10 maggio 2019, registrata al protocollo con il numero progressivo 8030, recante “*Rilascio parere congruità per operazioni immobiliari delle amministrazioni pubbliche: acquisto immobili, commi 1bis e 1ter dell’art. 12 del D. L. 6 luglio 2011, n. 98, come introdotti dall’art. 1 comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228; canoni di locazione passiva, art. 3, comma 7 del D. L. 95/2012, modificato dall’art. 24, co. 4, del D.L. 66/2014*”, con la quale il Direttore dell’Agenzia del Demanio”, ha comunicato alle Amministrazioni presenti nell’elenco ISTAT di cui all’art. 1 Comma 3 Della Legge 196/2009, ad eccezione delle Amministrazioni dello Stato, degli Enti previdenziali, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili all’estero, che:

- ... per ciascuna soglia di prezzo di acquisto o di canone di locazione, quest’ultimo riferito al sessennio, gli importi da riconoscersi all’Agenzia del Demanio quale rimborso spese per le attività di competenza sostenute per il rilascio del parere di congruità, sono evidenziati nel prospetto che segue:

<i>Importo stima</i>	<i>Fino a € 50.000</i>	<i>Fino a € 200.000</i>	<i>Fino a € 1.000.000</i>	<i>Fino a € 10.000.000</i>	<i>Oltre € 10.000.000</i>
<i>Rimborso per ciascun parere di congruità</i>	<i>€ 350,00</i>	<i>€ 550,00</i>	<i>€ 1.000,00</i>	<i>€ 4.800,00</i>	<i>€ 9.100,00</i>

RITENUTO UTILE procedere alla richiesta del parere di congruità all’Agenzia del Demanio per le offerte di locazione per gli immobili come in precedenza meglio descritti come presentati da:

1. Società “**Concordia Gestioni Immobiliari**” S.r.L.: piccola unità immobiliare coperta e un ampio terreno scoperto destinato a parcheggio confinante con la sede distaccata di OAPA, sita in via Gian Filippo Ingrassia nn. 31/33.
2. “**Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù**”: immobile sito in Via Gian Filippo Ingrassia n. 44 (ingresso Via Cipolla), identificato al NCEU al foglio di mappa n. 63, particella 1594, sub. 2 di categoria B/7 e Sub. 3 di categoria B/1;

D E T E R M I N A

ARTICOLO 1. Autorizzare il Dott. **Giovanni Liggio**, nella sua qualità di Responsabile Unico del Procedimento (*RUP*), come nominato con Determina Direttoriale del 24 ottobre 2022, n. 125 e confermato con Determina Direttoriale del 15 dicembre 2022, n. 151, all’attivazione della procedura di richiesta del parere di congruità all’Agenzia del Demanio, per le offerte di locazione per gli immobili come evidenziate nella sotto stante tabella.

PROPRIETA	IMMOBILE	OFFERTA ECONOMICA
Congregazione delle Suore Domenicane del S. Cuore di Gesù	immobile sito in Via Gian Filippo Ingrassia n. 44 (ingresso via Cipolla), identificato al NCEU al foglio di mappa n. 63, particella 1594, sub. 2 di categoria B/7 e Sub. 3 di categoria B/1.	canone annuo di locazione: € 100.000,00 + IVA.
Gestioni Immobiliari	unità immobiliare coperta e ampio terreno scoperto destinato a parcheggio confinante con la sede distaccata di OAPA, sita in via Gian Filippo Ingrassia nn. 31/33 e nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui sopra, con le seguenti caratteristiche: Ubicazione: Via Ingrassia/A. Ugo. Superficie coperta offerta: 120mq Superficie scoperta offerta: 1205mq.	canone annuo di locazione: € 49.500,00 + IVA.

ARTICOLO 2. Autorizzare il **Responsabile Unico del Procedimento (RUP)** di cui al precedente articolo 1 ed il competente **Settore dell'Ufficio Amministrativo**, ognuno per la propria competenza a porre in essere tutti gli atti e provvedimenti, connessi e conseguenti ai procedimenti amministrativi, finalizzati alla:

- Richiesta del parere di congruità delle offerte di locazione di cui al precedente articolo 1, all'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 3: La spesa presuntiva relativa al “*Rimborso per ciascun parere di congruità*” di cui al precedente articolo 1, da erogare alla “**Agenzia del Demanio**”, per un ammontare complessivo stimato di € **3.000,00 (euro tremila)** graverà sull'**Obiettivo Funzione 1.06.01 - “Fondo Funzionamento Ordinario**”, Capitolo: 1.03.02.16.999 – “**Altre spese per servizi amministrativi**”.

ARTICOLO 4. Autorizzare il **Responsabile Unico del Procedimento (RUP)** di cui al precedente articolo 1 ed il competente **Settore dell'Ufficio Amministrativo**, ognuno per la propria competenza e dopo avere acquisito il parere di congruità delle offerte di locazione di cui al precedente articolo 1 da parte dell'all'Agenzia del Demanio, a porre in essere tutti gli atti e provvedimenti, connessi e conseguenti ai procedimenti amministrativi, finalizzati alla:

- Trasmissione dei contratti di locazione per gli immobili di cui al precedente articolo 1, al Consiglio di Amministrazione dello Istituto Nazionale di Astrofisica, per la relativa autorizzazione alla stipula, con l'individuazione della copertura finanziaria;
- L'attivazione della attività procedimentale per i lavori inerenti la ristrutturazione degli immobili di cui al precedente articolo 1, con l'individuazione della relativa copertura finanziaria;

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web dell'INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo “Giuseppe S. Vaiana” e sarà trasmesso al Direttore Generale dell'INAF.

Palermo, li 16 Febbraio 2023

IL DIRETTORE
(Dott. Fabrizio Bocchino)