

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE O TERRENO EDIFICABILE SITO NEL COMUNE DI PALERMO DA ACQUISTARE E ADIBIRE A SEDE DELL'AREA DI RICERCA DI PALERMO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE

Il presente avviso è pubblicato sul sito del Consiglio Nazionale delle Ricerche e su quotidiano a diffusione locale.

VISTO l'atto costitutivo del CNR;

CONSIDERATA l'esigenza di dotare L'Area di Ricerca di Palermo del Consiglio Nazionale delle Ricerche di una sede atta alle attività di ricerca;

Il Consiglio Nazionale delle Ricerche – Direzione Centrale Servizi per la Ricerca - Ufficio Patrimonio Edilizio, d'ora in poi anche "CNR", è interessato ad acquisire la proprietà di un immobile o di un terreno edificabile da adibire a sede per l'espletamento delle attività di ricerca della propria Area di Ricerca di Palermo e pertanto,

RENDE NOTO CHE

intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare al fine di sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di Soggetti interessati a cedere la proprietà di un immobile o di terreno edificabile corrispondente ai requisiti indicati nei paragrafi successivi, da adibire a sede definitiva dell'Area di Ricerca di Palermo mediante il conseguimento da parte del CNR delle eventuali autorizzazioni e l'esecuzione dei necessari interventi edilizi.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa e vincolante per il CNR. Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche per il risarcimento danni o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse. Il CNR si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

L'immobile/area edificabile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI IMMOBILE/AREA EDIFICABILE

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile o area edificabile per la quale si attiva la presente ricerca di mercato dovranno essere tali da poter ospitare spazi per almeno diciassettemila metri quadrati netti, di cui almeno settemila metri quadrati netti calpestabili destinabili a laboratori e locali di supporto e almeno tremila e cinquecento metri quadrati netti calpestabili destinabili ad uso ufficio; è richiesta la presenza di un'area scoperta di pertinenza di almeno dieci mila metri quadrati, di cui almeno seimila metri quadrati destinabili a parcheggi scoperti.

L'immobile/terreno edificabile che si ricerca dovrà essere dotato di autonomia funzionale e di accesso riservato. Posizione e ubicazione dell'ingresso carrabile dovranno permettere l'accesso di automezzi di trasporto di grandi dimensioni. In tutti i casi la soluzione offerta è preferibile che sia costituita da un'unica unità immobiliare, non frazionata.

L'immobile/terreno edificabile dovrà, altresì, possedere i seguenti requisiti:

A. Nel caso di immobili esistenti o in costruzione:

- ubicazione nel comune di PALERMO;
- destinazione d'uso prevalente ad uffici pubblici e laboratori o possibilità di variare le destinazioni d'uso, in linea con gli strumenti urbanistici vigenti. In difetto di tale requisito, per i soli immobili per i quali siano necessari interventi edilizi per adibirli all'uso cui intende destinarli il CNR si riserva la possibilità di procedere comunque all'acquisto dell'immobile da perfezionarsi subordinatamente al conseguimento delle necessarie varianti agli strumenti urbanistici vigenti a cura e spese del CNR stesso.
- conformità o possibilità di ottenimento della conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi del DPR 380/2001;
 - b) sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.lgs. 81/08 e s.m.i.;
 - c) prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011;
- conformità alla normativa vigente rispetto alle varie tipologie di impianti presenti, da attestare mediante la produzione delle dichiarazioni di conformità (o delle dichiarazioni di rispondenza ove consentito dalla normativa) e del collaudo, ove richiesto dalla normativa vigente;
- certificato di agibilità;
- conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizie, alle vigenti norme in materia igienico-sanitaria;
- piena rispondenza dello stato dei luoghi agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo di cui al punto precedente e alle rispettive planimetrie catastali;
- conformità alle norme in materia tecnica e antisismica vigenti al momento della realizzazione dell'opera/dell'intervento, risultante dal certificato di collaudo;
- possesso del documento di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'indice di vulnerabilità sismica è sufficiente/coerente con le funzioni da allocare;
- verifica nei confronti delle azioni gravitazionali, considerando i sovraccarichi variabili verticali previsti dalle NTC 2018 e s.m.i. per i progetti di una nuova costruzione;
- attestazione di prestazione energetica;
- assenza di ipoteche al momento del rogito definitivo di compravendita.

B. Nel caso di terreno edificabile:

- ubicazione nel comune di PALERMO;
- destinazione d'uso prevalente dell'area edificabile ad uffici pubblici e laboratori o possibilità di variare le destinazioni d'uso. In difetto di tale requisito, il CNR si riserva la possibilità di procedere comunque all'acquisto del terreno edificabile da perfezionarsi subordinatamente al conseguimento delle necessarie varianti agli strumenti urbanistici vigenti;
- libera da ipoteche al momento del rogito definitivo di compravendita.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile/terreno edificabile oggetto del presente avviso pubblico:

- convenienza economica;
- architettura modulare degli spazi nel caso di immobili esistenti;
- minore esigenza di interventi occorrenti per adeguare l'immobile alle esigenze del CNR e renderlo fruibile;
- grado di rispondenza alle esigenze di spazi ivi espresse;
- contenimento dei tempi per la stipulazione del rogito definitivo di compravendita con disponibilità dell'immobile/area edificabile libero/a da persone e cose.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La candidatura, debitamente sottoscritta dal proprietario (persona fisica e/o giuridica), dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 18:00 del 31 maggio 2024** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

protocollo-ammcen@pec.cnr.it con oggetto “RICERCA IMMOBILE O TERRENO EDIFICABILE DA DESTINARE A SEDE DELL’AREA DI RICRCA DI PALERMO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE”.

Non si procederà alla valutazione di candidature pervenute oltre il termine stabilito.

La documentazione pervenuta resterà custodita all'interno degli archivi dell'ENTE per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non sarà restituita al mittente.

LA DOMANDA DOVRA' CONTENERE:

1. Dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso; la dichiarazione di possesso dei requisiti a contrarre con la Pubblica Amministrazione; recapiti presso i quali il soggetto (pubblico o privato) dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso.

Alla domanda dovranno essere allegati i documenti necessari per l'identificazione del firmatario (nome cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale per le persone fisiche; ragione sociale, sede legale, codice fiscale/partita iva, estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per le persone giuridiche). Parimenti, dovrà essere allegata la documentazione necessaria per dimostrare la sussistenza dei relativi poteri in capo al soggetto firmatario.

2. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica proprietaria) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto;

- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);

- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);

- che l'immobile o il terreno edificabile contestualmente al rogito definitivo di compravendita

sarà liberato da qualsivoglia gravame, peso o onere;

- che l'immobile o il terreno edificabile, all'atto della sottoscrizione del preliminare di compravendita, sarà conforme al rispetto delle normative in materia di salvaguardia dell'ambiente e del territorio e che su di esso, a tale data, non insisterà alcun eventuale illecito giuridico di qualsiasi condotta del bene stesso lesiva in materia di salvaguardia ambientale, né l'immobile o il terreno necessiteranno di alcun tipo di intervento di bonifica e/o messa in sicurezza.

3. Relazione descrittiva attestante 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;
- eventuali vincoli insistenti sull'area (ex paesaggistico-ambientale, archeologico, 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 laboratorio ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile;
- documentazione tecnica attestante la conformità dello stato dei luoghi agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo; in difetto di tale requisito, l'impegno da parte del proponente a conseguire la suddetta conformità e il relativo aggiornamento delle planimetrie catastali ed estratto di mappa necessari alla sottoscrizione dell'atto di perfezionamento della compravendita;
- documentazione fotografica;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Per i soli immobili per i quali siano necessari interventi edilizi minimi per adibirli all'uso cui intende destinarli il CNR:

- estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- 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, impianto elettrico, rilevazione di fumi, 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, laboratori, archivio, etc);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc, in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o della porzione di esso oggetto della candidatura;
- documentazione fotografica;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile.

3bis. Relazione descrittiva del terreno edificabile attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici:

- identificativi catastali e titoli di proprietà del terreno;
- situazione giuridica del terreno con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc;

- destinazione d'uso del terreno;
- indice di edificabilità mc/mq e capacità edificatoria del terreno (metri cubi totali realizzabili);
- eventuali distanze particolari di rispetto dai confini o altro da rispettare;
- eventuali vincoli insistenti sull'area (ex paesaggistico-ambientale, archeologico, etc..)
- descrizione dell'ubicazione del terreno 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;
- rispondenza del terreno alle norme vigenti in materia ambientale.

4. Offerta economica recante la dicitura "offerta economica", con l'indicazione della stima del prezzo di vendita dell'immobile o terreno edificabile, al netto dell'I.V.A., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri.

Si fa presente che, nel caso di valutazione positiva di una o più candidature pervenute, il prezzo oggetto di offerta economica sarà sottoposto alla vincolante valutazione di stima di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e agli atti autorizzativi necessari previsti dalle normative vigenti.

CLAUSOLE FINALI

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare di un immobile o terreno edificabile idoneo all'insediamento dell'intera Area della Ricerca di Palermo del Consiglio Nazionale delle Ricerche.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il CNR.

Il CNR si riserva inoltre la facoltà di non selezionare alcuna candidatura o di selezionare una o più candidature ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

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

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della sua candidatura. L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 18 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

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

Per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute nei modi ed entro i termini sopra descritti verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione.

Il CNR si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili o dei terreni edificabili proposti dai candidati, previo appuntamento da concordare con le proprietà.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs. n. 196/2003, come modificato dal d.lgs. 101/2018, e dalla legge n. 160/2019 e del Regolamento UE n. 2016/679, i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Pertanto, con il semplice invio della propria manifestazione di interesse, l'interessato esprime consenso al trattamento dei dati comunicati.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Nicola Fratini Dirigente dell'Ufficio Patrimonio Edilizio del CNR: nicola.fratini@cnr.it ; segreteria.upe@cnr.it

Ing. Nicola Fratini | Dirigente Ufficio Patrimonio Edilizio