



*Avvocatura Distrettuale dello Stato
di CATANIA*

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA IMMOBILI IN LOCAZIONE PASSIVA AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI CATANIA

Data di pubblicazione: 20 febbraio 2025 - Data di scadenza: 12 marzo 2025

L'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catania con sede in via Vecchia Ognina, 149 Catania, in attuazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive integrazioni e modificazioni,

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nel territorio del Comune di Catania un immobile da condurre in locazione passiva per le esigenze istituzionali degli uffici dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catania.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta. La ricerca è riservata al territorio del Comune di Catania in zona centro ed in luoghi vicini agli uffici giudiziari. L'immobile, con buone caratteristiche costruttive, deve avere destinazione d'uso ad ufficio pubblico (cat. B4 o A10) compatibile con gli strumenti urbanistici.

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere una superficie lorda di circa mq. 1.300 e deve possedere i seguenti requisiti di carattere generale:

- consistenza minima 25/30 vani, idonei a contenere circa 40 postazioni di lavoro;
- ampio locale per biblioteca;
- servizi;
- condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad un'immissione in possesso immediata;
- impianti di climatizzazione, di allarme e antincendio;
- Spazio da destinare ad uso archivio di circa mq. 150;
- Aree parcheggio o garage;
- efficienza energetica;
- efficienza degli impianti con le relative certificazioni;
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;

conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sicurezza sui luoghi di lavoro;
- normativa antincendio;
- normativa antisismica;

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

2. DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile, per ulteriori anni 6 (sei) agli stessi termini e condizioni, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.;

2. Questa Amministrazione si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso governativo;

➤ reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del Demanio.

3. In tali casi, sarà cura di questa Amministrazione darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

3. REQUISITI DEI PARTECIPANTI

1. Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse, devono possedere i seguenti requisiti:

- a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- b) capacità a contrarre con la Pubblica amministrazione;
- c) possesso dei requisiti di cui all'art.94 del d.lgs. 36/2023 e s.m. e i. (ove pertinenti con la presente procedura).

1. L'Amministrazione si riserva di richiedere ai soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

4. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici ed i soggetti privati interessati possono inviare la propria offerta entro e non oltre il **12 marzo 2025**, a mezzo PEC all'indirizzo: **catania@mailcert.avvocaturastato.it** indicando nell'oggetto "**Ricerca immobile da destinare a sede dell'Avvocatura dello Stato di Catania**".

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità di questa Amministrazione ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

L'offerta e la restante documentazione per la quale è richiesta la sottoscrizione del proprietario dell'immobile sono sottoscritte dal soggetto (persona fisica o giuridica)

che presenta l'offerta e che ha la piena proprietà dell'immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione. Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale. Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario), occorre allegare procura in originale o copia autentica.

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l'offerta.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

5. CONTENUTO DELL'OFFERTA

I soggetti interessati devono inviare, entro il termine indicato, la seguente documentazione:

- Domanda di partecipazione, redatta secondo l'**allegato "A"**, la quale deve essere sottoscritta dal proprietario in conformità a quanto indicato al paragrafo 4.
- Copia dell'atto di proprietà piena dell'immobile ovvero che comprovi la disponibilità giuridica e materiale per concedere in locazione il bene nonché visure catastali aggiornate;
- Documento comprovante la rappresentanza legale (nel caso in cui l'offerta pervenga da persona giuridica);
- Certificato di iscrizione alla CCIAA (nel caso in cui l'offerta pervenga da ditta individuale o società);
- Procura in originale o copia autenticata (nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario);

Dichiarazione, redatta secondo l'**allegato "B"**, resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

- 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;
- l'insussistenza di motivi esclusione o di cause che, in ogni caso, comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
- l'assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'art 30, comma 3 del d.lgs. 50/2016;
- 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 o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso; che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso ad abitazione, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ovvero: (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione d'impegno a realizzare a propria cura e spese, le eventuali ulteriori opere che si dovessero ritenere necessarie per rendere l'immobile/i e i relativi impianti conformi alle disposizioni di legge e alle richieste dell'Amministrazione .
- Proposta di corrispettivo della locazione, redatta secondo l'**allegato "C"** consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo, al netto dell'Iva se dovuta, con la dichiarazione ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 d.l. n. 95/2012, successivamente convertito in l. n. 135/2012 e l'impegno dell'offerente a mantenere la proposta vincolante per 12 mesi dalla sua presentazione.
- Relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, corrispondente superficie utile e con indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali e importo annuo stimato); conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad 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;

- estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di analisi della vulnerabilità sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
- Conformità allo strumento urbanistico;
- Planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
- copia fotostatica del documento di identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio. L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti. La stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 38, c.1, del D.lgs 163/2006 e s.m.i. e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

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

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è disponibile in versione integrale sul sito internet della Avvocatura dello Stato all'indirizzo www.avvocaturastato.it alla "sezione Bandi di gara" ove verrà, altresì pubblicato l'esito della presente indagine di mercato.

Il responsabile del procedimento è il Dott.ssa Maria Grazia Tomarchio" nella sua qualità di Funzionario amministrativo dell'Avvocatura Distrettuale di Catania.

L'Avvocato Distrettuale
(Angela Palazzo)