

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO COME  
LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'ISTITUTO  
PUBBLICO DI ASSISTENZA E BENEFICENZA PRINCIPE DI  
PALAGONIA E CONTE VENTIMIGLIA SITO IN PALERMO,  
VIA GIUSEPPE MAGGIORE AMARI, 13**

*L'I.P.A.B. Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia, nell'ambito del percorso di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in attuazione della Delibera Commissariale n. 18 del 22/04/2025, pubblica un avviso per l'assegnazione in godimento come locazione del bene immobile di proprietà dell'Ente sotto specificato, con onere a carico del conduttore di eseguire interventi di adeguamento, di valorizzazione e di manutenzione.*

CIG B6977A4093

## **1. PREMESSA**

Il presente avviso pubblico, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e di non discriminazione, è diretto a valorizzare il bene di proprietà dell'Istituto che allo stato attuale non è adeguatamente utilizzato.

Lo scopo della presente procedura è quello di acquisire **soluzioni tecniche e gestionali per il migliore utilizzo** di tale immobile, mediante lavori di adeguamento, di ristrutturazione edilizia, di riqualificazione e utilizzazione dello stesso a fini economici.

L'I.P.A.B. si impegna a valutare le proposte che perverranno, sia alla luce della conformità delle stesse alle caratteristiche del bene, alla sua conservazione e valorizzazione, sia in relazione al valore aggiunto che l'attività svolta, mediante l'uso degli spazi, apporterebbe alla comunità locale in termini economici e sociali, mantenendo sempre la finalità sociale e socio-assistenziale e la destinazione d'uso nella Categoria B (B/1-B/2).

Al termine della valutazione delle proposte pervenute, l'I.P.A.B. si riserva di assegnare in godimento, a titolo di locazione, l'immobile secondo la progettualità del proponente che è stata condivisa con l'Istituto.

In ogni caso, la presente procedura non è da ritenersi in alcun modo vincolante per l'I.P.A.B.

## **2. OGGETTO**

Oggetto del presente avviso è la individuazione del contraente locatario che assumerà anche l'obbligo della valorizzazione dell'immobile di seguito individuato, mediante lavori di riqualificazione e ristrutturazione edilizia e utilizzazione a fini economici attraverso la corresponsione di un prezzo, consistente in un canone di locazione secondo le prescrizioni quivi previste, nonché negli atti che ne seguiranno, a cura e spese del locatario medesimo.

Il rapporto tra proprietario e locatario che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto, dagli atti di natura amministrativa prodromici ad esso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni richiamati nel contratto e negli altri atti.

In ogni caso la natura pubblica del soggetto proprietario comporta necessarie deroghe e modifiche alla disciplina civilistica, soprattutto in punto di assegnazione del bene, al fine di rispettare i principi, nazionali e sovranazionali, di buona amministrazione e trasparenza.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La struttura in questione è ubicata in **via Giuseppe Maggiore Amari, 13 a Palermo, Foglio di Mappa 59, Particella 1620, Subalterno 1, Categoria B/1, ZC 2, Consistenza mc 6363, Rendita € 6.901,05.**

L'edificio nel suo complesso è inserito in una zona urbana ad alta densità abitativa, dotata di attrezzature per attività commerciali e del terziario, ben servita dai servizi di trasporto pubblico urbano, ben collegata sia alla grande viabilità urbana che alle infrastrutture viabili extraurbane e sufficientemente prossima ai principali presidi ospedalieri cittadini e alla cittadella universitaria. L'edificio si trova all'interno di un'area recintata di 3.116 mq, comprendente spazi esterni con viabilità di accesso regolamentata, anche per le emergenze e di spazi verdi destinati agli ospiti.

La costruzione ha la capacità di n° 75 posti letto nel rispetto degli standard strutturali, iscritta come casa di riposo al n° 1835 dell'Albo Regionale con D.D.R. N° 2351 del 08/07/2005, di cui n° 60 posti sono in stanze a 4 posti letto, 9 in stanze a 3 posti letto e 6 in stanze a 2 posti letto. Tutte le stanze hanno servizio igienico annesso, mentre per ogni piano esiste un bagno disabili e un bagno per il personale di assistenza con servizio annesso. La distribuzione strutturale si articola verticalmente su cinque livelli, di cui 4 livelli fuori terra e un seminterrato.

Il **Seminterrato** è destinato alle funzioni di supporto e logistiche, ha una **superficie di 600,00 mq circa**, escluso l'indiana e locale tecnico, contiene la cucina, dispensa, spogliatoio per il personale con servizi dedicati, stireria, lavanderia e magazzini di deposito.

Il **I° livello (Piano Rialzato) superficie coperta di 627,00 mq**, è totalmente accessibile ai disabili, esso è dotato di una hall d'ingresso con ottima funzionalità di smistamento sia verso la zona assistenziale che verso la zona amministrativa. Adiacente alla hall, esiste l'alloggio per il custode dell'immobile.

I **livelli II° III° e IV° (Piano Primo, Secondo e Terzo) hanno una superficie di 1.860 mq**. Ogni piano, sul lato interno, è dotato di **balcone di 65 mq** che consente l'uscita da tutte le stanze.

Le superfici coperte dei vari livelli, complessivamente **3.087 mq** oltre **195 mq** dei balconi.

Le stanze doppie hanno una superficie di circa 16,00 mq, le stanze triple hanno una superficie di circa 24,00 mq. e le stanze quadruple hanno una superficie di circa 36,00 mq.

L'Istituto ha predisposto una relazione tecnica, allegata al presente Avviso (**All. A**), che indica gli interventi necessari per l'adeguamento della struttura alla normativa vigente al fine di presentare al Comune la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Il costo di questi ultimi interventi sarà a carico del locatario, ma l'Istituto si dichiara disponibile a partecipare alla spesa, in una percentuale non superiore al 50%, tenendo conto della relazione tecnica allegata al presente avviso e secondo modalità che saranno definiti in sede contrattuale con il proponente che risulterà vincitore.

La documentazione tecnica (planimetrie) è allegata al presente Avviso (**All. B**).

### 4. SOPRALLUOGO

L'I.P.A.B. resta a disposizione per una visita presso l'immobile sopra indicato, concordandone data e ora con gli interessati che ne facciano richiesta. La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire per mezzo della piattaforma telematica denominata Tutto gare e-procurement (di seguito "Piattaforma") disponibile all'indirizzo web: <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/> raggiungibile altresì dal sito <http://www.lavoripubblici.sicilia.it>.

Non saranno prese in considerazione richieste di sopralluogo pervenute meno di cinque giorni prima della data di scadenza fissata per la presentazione delle offerte.

La dichiarazione di conoscenza diretta dello stato dell'immobile è **obbligatoria** e deve essere sottoscritta dal soggetto interessato o, se si tratta di Persona Giuridica, dal Legale Rappresentante. Tale dichiarazione costituisce, a pena di esclusione, requisito di ammissione dell'offerta.

## **5. DURATA DELLA LOCAZIONE**

Al termine dell'iter di valutazione l'I.P.A.B. potrà assegnare l'immobile in locazione per una durata pluriennale, nel rispetto dell'art. 3 bis, comma 4, D.L. 351/2001 e comunque tenendo conto della necessità del proponente di ammortizzare i costi sostenuti per realizzare i lavori e le opere di adeguamento e valorizzazione del bene immobile in coerenza con le spese indicate nell'elaborato progettuale, che dovrà essere approvato dall'Ente.

Si specifica sin d'ora che, alla scadenza del contratto, l'I.P.A.B. non rimborserà alcun valore residuo per gli investimenti realizzati dal locatario.

Il contratto potrà essere rinnovato prima della scadenza naturale attraverso comunicazione protocollata con almeno anni uno di preavviso, fermo restando il rispetto dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001. Verranno prese in considerazione le offerte di locazione non inferiori ai termini stabiliti dalla norma (artt. 27 e 28 legge 392 del 27 Luglio 1978) per la durata minima prevista, pari ad anni 6 rinnovabili.

## **6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Sono ammessi a partecipare all'Avviso tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs 36 del 31.03.2023.

Precondizione per la partecipazione alla presente procedura è l'assenza di conflitti di interesse o di incompatibilità di sorta e, in particolare l'assenza in capo all'offerente di posizioni debitorie o contenziose nei confronti del locatore.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione al presente avviso sono regolamentate dallo stesso nonché dai relativi allegati che i partecipanti sono tenuti a conoscere alla presentazione dell'offerta.

La domanda di partecipazione, la proposta progettuale e l'offerta dovranno essere redatte e presentate conformemente a quanto previsto nei successivi articoli 7 e 8.

Saranno esclusi i proponenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.

L'Avviso sarà dichiarato deserto se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

Il presente Avviso non vincola l' I.P.A.B. alla locazione del bene.

## **7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti che intendono partecipare all'asta dovranno presentare, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

**1.** Domanda di partecipazione all'Avviso pubblico redatta conformemente **all'allegato 1** al presente atto, sottoscritta dal concorrente e accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento del sottoscrittore.

La domanda proposta da raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e deve contenere

l'indicazione del soggetto designato come mandante.

La domanda dovrà riportare i seguenti dati del concorrente: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata se trattasi di persona fisica; se trattasi di persona giuridica (società, ditta, ente) denominazione della persona giuridica, sede legale, codice fiscale o partita IVA, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, generalità del/i legale rappresentante/i in carica.

**2.** Idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (**Allegato 2**), da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.Rep. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta dal concorrente e accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento del sottoscrittore, e nel caso di domanda di partecipazione proposta da raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e corredata dai rispettivi documenti d'identità, con la quale il concorrente attesti:

- a) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali;
  - b) l'assenza di pregresse risoluzioni di contratto da parte dell'I.P.A.B. per fatti addebitabili al soggetto interessato;
  - c) l'assenza di debiti e di liti pendenti, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Istituto;
  - d) l'assenza di gravi infrazioni debitamente accertate in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - e) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, o procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di all'art. 186/bis del R.D. n.2671942, modificato dall'art.33, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 83 del 2012;
  - f) che, laddove trattasi di Ditta individuale /Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art.33, comma 1, lettera h), del D.Lgs. 83 del 2012, o sottoposte 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;
  - g) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art.94, commi 1 e 2, del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36;
  - h) di avere visionato tutti i documenti inerenti al presente Avviso, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni o spiegazioni tali da interferire sulle presentazioni dell'offerta;
  - i) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rilasciate, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato lo stesso potrà essere risolto di diritto dall' I.P.A.B. ai sensi dell'art.1456 c.c.;
  - l) che l'offerta presentata dal proponente è presentata esclusivamente per proprio conto senza alcuna forma di controllo o collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara ai sensi dell'art. 2359 c.c.;
  - m) di essere a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile risulta gravato;
  - n) l'elezione del proprio domicilio, l'indirizzo di posta certificata, per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della legge 241/1990 ss.mm.ii.;
- 3. Il soggetto interessato dovrà altresì dichiarare:**
- a) di conoscere lo stato dell'immobile e di essere consapevole e di accettare che i locali verranno

affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di aver preso visione della documentazione tecnica e amministrativa, nonché di ritenere l'immobile idoneo per l'attività che intende svolgervi, previo intervento edilizio che nella proposta progettuale prevedono di realizzare e da autorizzarsi nelle forme di legge, ivi compresi gli interventi indicati nella relazione allegata al presente Avviso (**Allegato A**);

**b)** di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero, restauro ovvero ristrutturazione edilizia dell'immobile, al fine di adibire lo stesso all'attività prevista nel progetto gestionale sottoposto all'Istituto, che dovrà essere tra quelle compatibili con la categoria catastale B/1 o B/2 dell'immobile, e che tali interventi saranno a carico e ad esclusiva responsabilità del locatario;

**c)** di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente avviso, con particolare riguardo alle modalità di presentazione della proposta progettuale.

**4.** Certificato di iscrizione alla C.C.I.A. per categoria pertinente all'attività proposta per l'utilizzazione dell'immobile oggetto della locazione.

**5.** Nel caso di R.T.I. o Consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo, mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi dovrà essere allegato l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mediante atto pubblico mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

**6.** La domanda deve essere corredata da una garanzia provvisoria costituita in conformità alle previsioni dell'articolo 106, comma 1, del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36, salvo quanto di seguito precisato, pari al 2% del valore complessivo della procedura stimato dall'I.P.A.B. In € 60.072,00 (sessantamila settantadue/00), calcolato sul costo dei lavori previsti nell'allegato A all'Avviso e sul canone posto a base di gara per presumibili anni 12 (6+6).

In caso di partecipazione alla gara di un raggruppamento temporaneo di imprese, anche se non ancora costituito, la garanzia deve coprire le obbligazioni di ciascuna impresa del raggruppamento medesimo.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico sul conto corrente bancario intestato a Istituto Pubblico Assistenza e Beneficenza "Principe di Palagonia e Conte Ventimiglia" IBAN IT0200303243650010000958954 specificando nella causale di versamento: "garanzia provvisoria per la partecipazione all' avviso pubblico per l'assegnazione in godimento come locazione dell'immobile sito a Palermo Via Giuseppe Maggiore Amari n. 13".

Si precisa che, a pena di esclusione, la data di valuta di accredito del versamento non deve essere successiva alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

Nell'ipotesi di garanzia costituita sotto forma di cauzione dovrà essere presentata quietanza attestante il versamento con indicazione del codice IBAN del soggetto che ha operato il versamento stesso.

Si applica, quanto allo svincolo, il comma 10 dell'art.106 del D.Lgs.n. 36/2023.

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è

sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

<http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp/garanzie-finanziarie>.

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto e del soggetto garantito (IPAB);
- b) avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- c) prevedere espressamente:
  1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile;
  2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile;
  3. l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della IPAB;
- e) essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia ai sensi dell'articolo 106, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, su richiesta dell'IPAB per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

**7. Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali e dei dati aziendali con allegata informativa sulla Privacy (Allegato 4).**

Ognuno dei sopra elencati documenti dovrà essere inviato in formato PDF o P7M, denominato concordemente alla tipologia del documento ed essere sottoscritto con firma digitale e caricata nell'apposita sezione denominata Busta Amministrativa all'interno dell'Avviso pubblicato sulla Piattaforma al seguente link <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php>.

Gli Operatori Economici autenticati alla Piattaforma, nella sezione "Procedure di gara", potranno navigare sulla procedura di gara di interesse e selezionare la voce "Partecipa".

Fermo restando che la mancata presentazione della documentazione di cui sopra comporta **la esclusione della partecipazione alla gara**, l'Istituto, in caso di irregolarità formali, non compromettenti la "par condicio" fra i soggetti concorrenti, e nell'interesse dell'Istituto stesso, potrà attivare il soccorso istruttorio (v. art. 14) e invitare i concorrenti, a mezzo di opportuna comunicazione, mediante Piattaforma, a completare o a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto

dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

In caso di dichiarazione di sussistenza di una condanna penale cui consegue la pena accessoria dell'incapacità di contrarre con la P.A., trova applicazione l'art. 96, commi 8 e 9, del D.Lgs. 36/2023 con riferimento all'esclusione dalla procedura disciplinata dal presente Avviso.

## **8. PROPOSTA PROGETTUALE – OFFERTA ECONOMICA**

La domanda di partecipazione, presentata secondo le modalità e i termini di cui al presente avviso (art. 7), deve essere corredata da:

**A)** descrizione del progetto redatto e sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato;

**B)** assetto legale e finanziario del proponente e piano economico-finanziario;

**C)** offerta economica.

**8.1. A)** La descrizione del progetto deve comprendere una presentazione riassuntiva dell'approccio generale del progetto; una descrizione delle attività e iniziative che si intendono realizzare nell'immobile, nonché la descrizione della struttura organizzativa che dovrà gestire le stesse; la dimostrazione della conformità delle caratteristiche del bene all'attività che vi sarà svolta; una presentazione della strategia sviluppata dal proponente per rispettare i Criteri Ambientali Minimi per interventi edilizi (CAM Edilizia) di cui al D.M. 23.06.2022 e ss.mm. e integrazioni, nonché i principi introdotti da Regolamento UE 2020/852 (DNSH).

Il soggetto proponente oltre a presentare la proposta di adeguamento della struttura, comprendente la riqualificazione edilizia e la messa a norma dell'immobile, comprendente le principali categorie di intervento e la nuova destinazione d'uso dei singoli spazi, in relazione alle attività che si intendono realizzare, deve presentare anche un cronoprogramma degli interventi che preveda l'avvio dei lavori entro 90 giorni dalla stipula del contratto di locazione e un cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'immobile recuperato (dalla redazione dei progetti per l'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari, fino all'effettivo utilizzo della struttura), nonché elaborati tecnici (piante, prospetti, sezioni, rendering ed eventuali altre rappresentazioni che il proponente ritenesse utili per descrivere, più nel dettaglio, il progetto di recupero dell'immobile).

L'esecuzione dei lavori dovrà rispettare tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti e, il proponente dovrà fornire le adeguate coperture assicurative. Alla conclusione dei lavori e prima dell'avvio delle attività inerenti il progetto, il locatario sarà inoltre tenuto a rilasciare all'I.P.A.B. le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Si specifica sin d'ora che saranno a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, occorrenti per l'uso e la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentato.

Il locatario dovrà farsi carico delle spese di conduzione e, una volta eseguiti i lavori di ristrutturazione e recupero sopra previsti, dovrà farsi carico della manutenzione ordinaria dell'immobile e degli spazi esterni di pertinenza diretta dello stesso, per tutta la durata del rapporto giuridico, senza ulteriori oneri per l'I.P.A.B.

Si conviene sin d'ora che il costo complessivo delle opere di ristrutturazione e di adeguamento dell'immobile necessarie per la S.C.A., stimate dalla relazione tecnica di cui all'art. 2 del presente Avviso in € 780.000,00 (settecentottantamila/00) oltre IVA, sarà integralmente corrisposto

all'appaltatore dal conduttore, ivi inclusa la quota a carico dell'Istituto.

Il conduttore, si obbliga a selezionare l'esecutore dei lavori a mezzo procedura ad evidenza pubblica richiedendo il possesso di tutti i requisiti prescritti per l'esecuzione delle opere previste dalla proposta progettuale, salvo che non sia esso stesso in possesso dei predetti requisiti prescritti e ritenga di procedere all'esecuzione in proprio.

L'Istituto contribuirà, con le modalità previste all'art. 10 (canone di locazione), al costo delle opere di ristrutturazione e adeguamento (€ 780.000,00 - settecentottantamila/00, oltre IVA) effettivamente sostenuto dal locatario, che lo stesso si obbliga a documentare adeguatamente, nella misura prevista nell'offerta economica che non potrà comunque eccedere il 50% del predetto costo. Il restante importo e l'intero importo a titolo di IVA sono ad esclusivo carico del conduttore.

**8.1. B)** il proponente oltre a descrivere e illustrare il proprio assetto legale e finanziario, dovrà presentare una proposta economico-finanziaria comprendente un piano economico-finanziario, un elenco delle fonti di finanziamento (fondi propri o provenienti da terzi) necessarie per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'immobile, nonché una relazione sulle principali voci di costo e ricavo di gestione, con l'esplicitazione delle ipotesi quali-quantitative formulate per dimensionare gli importi di tali voci.

La documentazione contenente la proposta progettuale descritta ai superiori punti 8.1.A e 8.1.B deve essere, **a pena di esclusione**, sottoscritta con firma digitale e caricata nell'apposita sezione denominata Busta Tecnica all'interno dell'Avviso pubblicato sulla Piattaforma al seguente link <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php>.

Tutta la documentazione di cui sopra (punti 8.1.A e 8.1.B) deve essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, con firma digitale CADES o PADES, dal concorrente, e nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.

**8.2** I partecipanti all'Avviso pubblico dovranno presentare **a pena di esclusione** la propria offerta economica relativa alla durata della locazione, al canone annuo proposto, nonché alla quota di partecipazione richiesta all'IPAB relativamente al costo delle opere di ristrutturazione e di adeguamento di cui alla relazione in allegato "A" al presente Avviso. Detta offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e caricata nell'apposita sezione denominata Busta Economica all'interno dell'Avviso pubblicato sulla Piattaforma al seguente link <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php>.

L'offerta economica dovrà:

- \* essere compilata all'interno della piattaforma, tramite il form generato dal sistema visibile all'interno della busta economica. Una volta compilato il form si dovrà scaricare e firmare digitalmente senza apportare ulteriori modifiche;
- \* essere sottoscritta, con firma digitale CADES o PADES dal proponente e nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.
- \* per le persone fisiche indicare il nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
- \* per le persone giuridiche dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale,

la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

**8.3** Tutte le offerte sono vincolanti e irrevocabili fino all'esito della procedura e comunque per 180 giorni dalla data fissata per la presentazione delle offerte.

Non è consentita, **a pena di esclusione** di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e – di più offerte da parte dello stesso soggetto.

## **9) AVVALIMENTO**

Il concorrente può avvalersi di dotazioni tecniche, risorse umane e strumentali messe a disposizione da uno o più operatori economici ausiliari.

Nel contratto di avvalimento le parti specificano le risorse strumentali e umane che l'ausiliario mette a disposizione del concorrente e indicano se l'avvalimento è finalizzato ad acquisire un requisito di partecipazione o a migliorare l'offerta del concorrente, o se serve ad entrambe le finalità.

Il concorrente e l'ausiliario sono responsabili in solido nei confronti dell'IPAB in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito l'avvalimento per soddisfare i requisiti di ordine generale e dell'iscrizione alla Camera di commercio.

L'ausiliario deve:

- a) possedere i requisiti previsti dall'art. 7, n. 2 lett. a), b), c), d), e), f) e g) e dichiararli;
- b) possedere i requisiti di avvalimento;
- c) impegnarsi, verso il concorrente che si avvale e verso l'IPAB, a mettere a disposizione le risorse oggetto di avvalimento per tutta la durata della locazione a decorrere dall'avvio delle attività svolte nell'immobile locato se si tratta di avvalimento per la gestione, oppure per tutta la durata dei lavori e degli interventi da eseguire nell'immobile se si tratta di avvalimento per i lavori.

Il concorrente allega alla domanda di partecipazione il contratto di avvalimento, che deve essere firmato dalle parti, nonché le dichiarazioni dell'ausiliario.

Non è sanabile la mancata indicazione delle risorse messe a disposizione dall'ausiliario in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento.

Qualora per l'ausiliario sussistano motivi di esclusione o laddove esso non soddisfi i requisiti per i quali è stato scelto, il concorrente sostituisce l'ausiliario entro 10 (dieci) giorni decorrenti dal ricevimento della richiesta da parte della stazione appaltante. Contestualmente il concorrente produce i documenti richiesti per l'avvalimento.

L'operatore economico può indicare un altro ausiliario nel termine di dieci giorni, pena l'esclusione dalla gara. La sostituzione può essere effettuata soltanto nel caso in cui non conduca a una modifica sostanziale dell'offerta. Il mancato rispetto del termine assegnato per la sostituzione comporta l'esclusione del concorrente.

## **10. CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione a base di gara è determinato in € 185.300,00 (euro centottantacinquemilatrecento/00) in ragione di anno, oltre rivalutazione Istat 100% come per legge. Detto canone scaturisce dall'applicazione della media del coefficiente OMI stabilito dall'Agenzia delle Entrate in relazione allo stato d'uso dell'immobile e l'interesse calcolato sul valore di mercato dello stesso ridotto del 15% per favorire più ampia partecipazione alla gara.

Il canone di locazione annuo come risultante dall'offerta dell'aggiudicatario sarà dovuto a partire dalla stipula del contratto e verrà corrisposto dal conduttore in 12 rate mensili anticipate da ciascuna rata mensile sarà decurtata una somma corrispondente a una frazione (pari a quanto risulta dalla divisione dell'importo a carico dell'Istituto locatore per il numero di mesi di durata della locazione) della quota di partecipazione dell'Istituto al costo dei lavori di ristrutturazione e adeguamento di cui alla relazione in allegato "A" al presente Avviso (non superiore al 50% dello stesso) che il locatario andrà a realizzare per ottenere i locali idonei e pronti all'uso, e che sarà indicata nel contratto di locazione.

Tale decurtazione va conteggiata per l'intera durata contrattuale e comunque fino a concorrenza delle spese condivise, che devono risultare già interamente sostenute dal conduttore.

I pagamenti in favore del locatore dovranno essere effettuati con mensilità anticipata a mezzo bonifici bancari sul conto corrente intestato all'IPAB, avendo cura di indicare la causale del versamento. I pagamenti non potranno essere sospesi né ritardati da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

Il canone effettivo da corrispondere all'I.P.A.B. sarà indicato nel contratto.

## **11. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA**

La procedura verrà espletata in modalità telematica, mediante la piattaforma telematica secondo quanto riportato al par. 21 del presente disciplinare. Per partecipare alla gara telematica è indispensabile visionare le istruzioni fornite nel manuale del Portale Appalti nella sezione "Norme tecniche di utilizzo".

Gli Operatori Economici autenticati alla Piattaforma, nella sezione "Procedure di gara", potranno navigare sulla procedura di gara di interesse e selezionare la voce "Partecipa".

La busta contenente la proposta progettuale di cui al superiore punto 8.1, la busta contenente la documentazione amministrativa di cui al superiore art. 7, la busta contenente l'offerta economica di cui al superiore punto 8.2 dovranno essere, a pena di esclusione dalla gara, sottoscritte con firma digitale e caricata nella busta chiusa elettronicamente nella Piattaforma e-procurement nell'apposite Buste all'interno dell'Avviso pubblicato sulla Piattaforma al seguente link <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php> entro e non oltre le ore 12 del 30 Maggio del 2025.

Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di offerte precedenti, ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare l'interessato, e corredata da copia di documento di identità valido del soggetto sottoscrittore.

Non saranno considerate ammissibili le offerte pervenute dopo il termine sopra indicato, qualunque sia la causa del ritardo.

**N.B. Si rammenta agli Operatori Economici che verranno prese in considerazione le offerte di locazione non inferiori ai termini stabiliti dalla norma (artt. 27 e 28 legge 392 del 27 Luglio 1978) per la durata minima prevista, pari ad anni 6 rinnovabili.**

**Pertanto, le eventuali offerte per un periodo inferiore ad anni 6 verranno escluse.**

## 12. PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità della proposta progettuale e offerta economica.

Le domande pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti criteri di massima:

- congruità dell'attività o del servizio reso dall'operatore con le caratteristiche del bene;
- valore aggiunto apportabile alla comunità locale in termini sociali ed economici;
- efficienza nell'utilizzo dello spazio;
- qualità degli interventi di recupero dell'immobile e relativa sostenibilità economica dei costi;
- ammontare del canone e durata della locazione;
- percentuale di partecipazione ai costi a carico dell'IPAB.

La valutazione della proposta progettuale e della offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi:

<b>Proposta progettuale</b>	<b>Punteggio massimo</b>	<b>70</b>
<b>Offerta economica</b>	<b>Punteggio massimo</b>	<b>30</b>
<b>TOTALE</b>		<b>100</b>

### 12.1 CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Il punteggio della proposta progettuale è attribuito in base ai criteri di valutazione elencati nelle sottostanti tabelle con la relativa ripartizione dei punteggi:

**Tabella offerta Proposta Progettuale**

N°	Punti Max	Criteri di Valutazione	N° Sub	Sub Criteri di Valutazione	Punti Max
1	35	Progetto gestionale	1.1	Caratteristiche e qualificazione del soggetto proponente	15
			1.2	Qualità, completezza, caratteristiche e funzionalità della proposta	13
			1.3	Valore aggiunto alla comunità in termini sociali e/o assistenziali	7
2	35	Proposta Tecnico finanziaria	2.1	Fattibilità e qualità interventi previsti con riguardo a soluzioni per: efficienza energetica costruzione sostenibile risorse idriche rifiuti	6
			2.2	Soluzione progettuali per abbattimento barriere architettoniche	2
			2.3	Innovatività	5
			2.4	Aspetti estetici	4

			2.5	Adeguatezza della sistemazione degli spazi esterni	3
			2.6	Sostenibilità economica dell'intervento di adeguamento e valorizzazione dell'immobile	15

## 12.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.

Al punteggio discrezionale assegnato è attribuito un coefficiente che sarà moltiplicato per il corrispondente punteggio massimo stabilito per il criterio stesso. Tale coefficiente è determinato come segue:

a) Attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile tra 0 e 1 sulla base dei criteri motivazionali, da parte di ciascun commissario secondo i seguenti livelli di valutazione

Livello di valutazione	Coefficiente
Eccellente	1
Ottimo	0,9
Buono	0,8
Discreto	0,7
Sufficiente	0,6
Quasi sufficiente	0,5
Mediocre	0,4
Scarso	0,3
Insufficiente	0,2
Inadeguato	0,1
Non valutabile	0

In particolare, ciascun Commissario valuterà con il metodo su riportato ogni proposta tecnica, assegnando, a suo insindacabile giudizio, per ciascuno dei criteri di valutazione, un punteggio parziale compreso tra 0 (zero) ed 1 (uno) in funzione della qualità, rispondenza, completezza, pertinenza e chiarezza documentale della soluzione proposta rispetto alle specifiche indicate nel capitolato.

b) Calcolo della media dei coefficienti che ogni Commissario ha attribuito alle proposte tecniche dei concorrenti su ciascun criterio o sub criterio;

c) Attribuzione del coefficiente uno al valore medio massimo e riproporzionamento lineare sulla base di tale media massima degli altri valori medi (si specifica che l'attività di normalizzazione ad 1 non viene effettuata nell'ipotesi in cui vi sia solo un concorrente di gare).

In caso di partecipazione alla procedura in forma associata il punteggio verrà attribuito per intero nel caso in cui le certificazioni indicate siano possedute da ciascun componente del RTI/Consorzio.

Nel caso in cui, invece, le suddette certificazioni siano possedute solo da alcuni dei componenti il RTI/Consorzio, il relativo punteggio verrà attribuito in maniera proporzionale rispetto alle quote

percentuali di esecuzione del servizio, così come specificata in offerta tecnica, dei componenti in possesso delle richiamate certificazioni.

La valutazione complessiva dell'offerta tecnica è data dalla somma algebrica dei punteggi relativi ottenuti per ciascun elemento di valutazione.

### **12.3 RIPARAMETRAZIONE.**

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto è alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

Si precisa inoltre che la valutazione tecnica a livello di criterio/sub criterio/totale sarà effettuata con due cifre decimali, con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza sia pari o superiore a 5 ed all'unità inferiore qualora la terza sia inferiore a 5.

I coefficienti di valutazione espressi dai componenti della Commissione saranno indicati con due cifre decimali.

I valori dell'offerta tecnica devono essere espressi con due cifre decimali.

### **12.4 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA.**

L'assegnazione del punteggio relativo all'offerta economica, avverrà attribuendo alla stessa il punteggio elencato nella sottostante tabella tenendo conto: dell'ammontare del canone proposto in aumento o in diminuzione rispetto a quello posto a base di gara e delle relative giustificazioni che il concorrente dovrà obbligatoriamente allegare; della durata della locazione; della percentuale proposta a carico dell'I.P.A.B. del costo dei lavori e degli interventi di cui all'allegato A del presente Avviso, inferiore al massimo previsto dal bando:

**Tabella offerta economica**

3	30	Offerta Economica	3.1	Ammontare canone proposto	12
			3.2	Durata della locazione	8
			3.3	Percentuale costo a carico IPAB su lavori previsti dall'Allegato A dell'Avviso	10

### **13. CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione di cui al precedente Art. 12.1, 12.2 e 12.4, sarà effettuata dalla Commissione di cui al successivo art. 15.

Per la valutazione dell'offerta economica verrà utilizzata la formula Direttamente proporzionale per il Canone proposto, mentre verrà utilizzata la formula Inversamente Proporzionale per la Durata della locazione e la Percentuale proposta.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, non sottoscritte, indeterminate o tra loro alternative.

Della valutazione della Commissione, verrà redatto e pubblicato verbale al fine di garantire trasparenza e accessibilità agli interessati.

L'IPAB si riserva di procedere con l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

L'IPAB si riserva la facoltà di decidere di non procedere all'aggiudicazione se ritiene che nessuna offerta sia conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o per nuove determinazioni della stazione appaltante non prevedibili al momento della pubblicazione dell'Avviso.

Nelle predette ipotesi, i concorrenti non avranno nulla a pretendere per la mancata aggiudicazione.

## **14. SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Con la procedura di soccorso istruttorio possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

⌘ il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;

⌘ l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;

⌘ la mancata produzione del contratto di avvalimento, della garanzia provvisoria può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;

⌘ il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine di 5 (cinque) giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché le modalità di trasmissione della documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, l'IPAB procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'IPAB può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'IPAB può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine di 5 giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

## **15. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai

sensi dell'articolo 93 comma 5 del Codice. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente".

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni. Il RUP si potrà avvalere dell'ausilio della commissione giudicatrice ai fini della verifica della documentazione amministrativa.

## **16. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

La prima sessione ha luogo il giorno 9 Giugno 2025 alle ore 11.00. Eventuale variazione sarà comunicata per tempo ai concorrenti a mezzo Pec.

Lo svolgimento delle sessioni di gara sarà preordinato all'esame:

- della documentazione amministrativa;
- delle proposte progettuali;
- delle offerte economiche.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di ricorrere all'inversione procedimentale e di esercitare tale facoltà dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte nel caso in cui le offerte presentate siano superiori a cinque. Con l'inversione procedimentale si procede prima alla valutazione dell'offerta tecnica, poi alla valutazione dell'offerta economica di tutti i concorrenti, poi alla verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria.

### **16.1 Verifica documentazione amministrativa**

Nella prima sessione il Responsabile Unico del Progetto, supportato da tre dipendenti dell'Istituto e alla presenza dei rappresentanti dei soggetti partecipanti all'Avviso Pubblico, procede in seduta pubblica alla verifica delle buste pervenute e accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre la proposta progettuale e la proposta economica restano chiuse, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto dall'Avviso pubblico;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente punto 14.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione. È fatta salva la possibilità di richiedere agli offerenti, in qualsiasi momento della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

### **16.2 Verifica e valutazione della proposta progettuale**

La data e l'ora in cui si procede in seduta pubblica, da parte della Commissione giudicatrice, all'apertura della documentazione contenente la proposta progettuale sono comunicate tramite Pec ai concorrenti ammessi a questa fase di gara.

La Commissione ricevuti i plichi relativi alla proposta progettuale provvede al riscontro dei documenti contenuti in ciascun plico.

Completato l'elenco della documentazione contenuta in ciascun plico la commissione procede in

seduta riservata all'esame e alla valutazione della documentazione precedentemente riscontrata e inventariata, assegnando a ciascuna proposta il relativo punteggio, secondo quanto previsto al punto 12.2 del presente Avviso.

A conclusione della valutazione effettuata provvede ad ammettere i soggetti la cui documentazione è risultata compatibile con le prescrizioni dell'Avviso pubblico.

### **16.3 Verifica e valutazione dell'offerta economica**

Definita la fase di esame e verifica della documentazione concernente la proposta progettuale ed accertata la compatibilità della stessa con le prescrizioni del presente Avviso con l'ammissione dei soggetti proponenti, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta riservata, procede all'apertura delle buste relativi alle offerte economiche degli ammessi, la cui valutazione sarà generata dalla Piattaforma.

### **16.4 Esito della gara**

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione redige la graduatoria e la proposta di aggiudicazione che vengono comunicate al rappresentante legale dell'IPAB per la comunicazione ai concorrenti e per le determinazioni di propria competenza.

## **17. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO**

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, avendo conseguito il punteggio più alto in sede di valutazione.

Il punteggio complessivo delle offerte è dato dalla somma dei punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice in applicazione dei criteri di valutazione di cui al precedente art. 13.

Concluse le verifiche di legge l'IPAB comunicherà all'aggiudicatario, entro dieci giorni, la data entro la quale stipulare il contratto.

In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione e ad incamerare la garanzia provvisoria.

In tal caso l'IPAB si riserva la facoltà di designare quale contraente chi segue in graduatoria o di attivare una nuova procedura.

La garanzia provvisoria dell'aggiudicatario è svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto; la garanzia provvisoria degli altri concorrenti è svincolata con il provvedimento di aggiudicazione e perde, in ogni caso, efficacia entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare secondo le misure e le modalità previste dal presente avviso, al successivo art. 18.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine per fatto della stazione appaltante, l'aggiudicatario può farne constatare il silenzio inadempimento o, in alternativa, può sciogliersi da ogni vincolo mediante atto notificato. All'aggiudicatario non spetta alcun indennizzo, salvo il rimborso delle spese contrattuali.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine fissato per fatto dell'aggiudicatario l'I.P.A.B. può revocare l'aggiudicazione.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva dell'esito negativo della sua approvazione da effettuarsi entro trenta giorni dalla stipula. Decorso tale termine, il contratto si intende approvato.

## **18. CONDIZIONI DI UTILIZZO E OBBLIGHI DEL LOCATARIO**

Il periodo di locazione del bene inizia a far data dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'immobile. Il locatario sarà tenuto ad utilizzare l'immobile per le finalità che ne hanno determinato la locazione e secondo le modalità indicate nel contratto che verrà stipulato con l'I.P.A.B.

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il locatario dovrà farsi carico:

- delle attività di progettazione degli interventi di adeguamento edilizio e messa a norma, in funzione della destinazione d'uso concordata tra le parti;
- di tutte le procedure necessarie per acquisire i permessi alla realizzazione degli interventi, nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia, previa verifica anche progettuale da parte del competente ufficio tecnico dell'Istituto;
- della realizzazione dei lavori di adeguamento, sotto ogni sua forma, dell'immobile in oggetto. Il locatario dovrà avviare i lavori previsti dal progetto nel rispetto del cronoprogramma presentato all'interno della proposta progettuale, e comunque non oltre 90 giorni dalla consegna dell'immobile.

Sono vietati il subentro di altro soggetto rispetto al proponente prima della stipula del contratto, la cessione del contratto, nonché la stipula di sub contratto a terzi, anche gratuita, del bene, se non adeguatamente motivati ed espressamente autorizzati dall'I.P.A.B.

Il locatario, a garanzia del corretto adempimento degli oneri a suo carico derivanti dal contratto di locazione, è tenuto a prestare cauzione nei modi previsti dal precedente art. 7.1, n. 6, per un ammontare pari al 10% del valore complessivo del contratto come risultante dalla somma dell'ammontare degli investimenti previsti per i lavori di realizzazione degli interventi sull'immobile e del canone annuo della locazione moltiplicato per il numero degli anni di durata della locazione stessa.

La garanzia dovrà avere durata pari a quella del contratto e sarà restituita o svincolata alla scadenza di esso, previa riconsegna dell'immobile.

La garanzia sarà escutibile anche parzialmente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere da parte dell'I.P.A.B., si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi scaturenti dal contratto.

In caso di escussione parziale, il locatario sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la risoluzione del contratto.

Alla scadenza naturale del contratto l'I.P.A.B. diverrà proprietario delle opere eseguite dal locatario e/o dai suoi aventi causa, senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato all'I.P.A.B in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

## **19. SANZIONI**

Il contratto che verrà sottoscritto tra le parti dovrà prevedere la clausola risolutiva espressa per il mancato pagamento di una somma pari o superiore all'ammontare di due mensilità del canone, e altri casi di inadempimento che possono comportare la risoluzione di diritto del contratto, nonché i casi di mancato rispetto degli obblighi da parte del locatario che determinano l'applicazione di sanzioni pecuniarie e l'esatta quantificazione delle stesse.

## **20. MODULO E INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Al fine del rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. 196/2003 da ultimo aggiornato a seguito del regolamento UE n. 2016/679 si allega l'informativa sul trattamento dei dati personali. L'interessato è tenuto a sottoscrivere sia il modulo per il consenso al trattamento dei dati personali sia l'informativa sulla privacy allegati al presente avviso (**Allegato 4**).

## **21. PIATTAFORMA E COMUNICAZIONI**

Il presente Avviso verrà espletato interamente in modalità telematica ai sensi di quanto previsto all'art. 19 comma 1 e art. 25 comma 3 del D.lgs. n. 36/2023 al fine di garantirne la massima visibilità. Le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici e ricevute dal Servizio Territoriale U.R.C. di Siracusa (già UREGA) esclusivamente attraverso l'utilizzo di piattaforma telematica di e-procurement, mediante la quale sono gestite le fasi di pubblicazione, presentazione, analisi, valutazione ed aggiudicazione dell'offerta, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, con le modalità tecniche di seguito indicate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente disciplinare di gara.

Ai sensi dell'art. 71, comma 3, del D.lgs. n. 36/2023, l'accesso alla piattaforma telematica ed al sistema utilizzati è consentito dall'indirizzo internet <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it>.

**ATTENZIONE:** Il sistema telematico utilizza la casella denominata [eprocurement@pec.cloud](mailto:eprocurement@pec.cloud) per inviare agli Operatori Economici tutti i messaggi di posta elettronica certificata. A tale indirizzo non è possibile fare riferimento per le operazioni di gara, in quanto si ribadisce che tutte le comunicazioni da parte degli operatori economici devono avvenire esclusivamente attraverso l'apposita area riservata della piattaforma telematica raggiungibile all'indirizzo: <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php>.

I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica e, in ogni caso, a verificare costantemente sul sistema la presenza di comunicazioni.

Per la consultazione delle comunicazioni ogni concorrente deve:

Accedere all'area riservata del sistema tramite le proprie credenziali (user-id e password);

Selezionare la gara di interesse;

Selezionare "comunicazioni ricevute" tra le voci di menu previste dal sistema.

L'invio di comunicazioni alla PEC di sistema, anche in risposta alle richieste di soccorso istruttorio, non costituisce prova di invio e ricezione delle richieste effettuate e/o delle informazioni richieste dallo stesso Operatore Economico. Quest'ultimo è tenuto alla consultazione delle comunicazioni esclusivamente attraverso la piattaforma nelle modalità sopra indicate.

Le modalità tecniche per l'utilizzo del sistema sono contenute nell'Allegato "Norme Tecniche di funzionamento della piattaforma di e-procurement Tuttogare", reperibile all'indirizzo internet <https://studioamica.tuttogare.it/storico-norme/norme-tecniche-it-v4.pdf>, ove sono descritte le informazioni riguardanti il Sistema, la dotazione informatica necessaria per la partecipazione, le modalità di registrazione ed accreditamento, la forma delle comunicazioni, le modalità per la presentazione della documentazione e delle offerte ed ogni altra informazione sulle condizioni di utilizzo del Sistema. Per emergenze o altre informazioni relative al funzionamento del Sistema, non diversamente acquisibili, è possibile accedere all'Help Desk all'indirizzo

[supporto@lavoripubblici.sicilia.it](mailto:supporto@lavoripubblici.sicilia.it) o attraverso il portale <http://supporto.lavoripubblici.sicilia.it>.

Come qualsiasi altra Piattaforma basata su interfaccia Web, può accadere che nel sistema e-procurement si possano verificare interruzioni, “cadute e/o rallentamenti” nella connessione, ecc.. Per tale ragione è sempre consigliabile non attendere l’ultimo giorno (o comunque le ultime ore) per caricare le “offerte nel sistema”.

**ATTENZIONE:** per il caricamento dei documenti di partecipazione alla gara da parte dell’Operatore Economico, per evitare lunghe attese di caricamento, si consiglia di non superare 1 GB per ogni upload.

## **22. DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso verrà pubblicato e permarrà fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte sul sito dell'IPAB, [www.ipabpalagonia.it](http://www.ipabpalagonia.it) e l'estratto di detto avviso sarà pubblicato presso l'albo pretorio del Comune di Palermo per lo stesso periodo, al fine di garantirne la massima visibilità, nonché su giornali on line locali.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti relativi all’Avviso, che dovranno essere formulati esclusivamente attraverso l’apposita sezione “Richiedi chiarimento”, nell’area riservata alla presente gara, all’indirizzo: <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php>.

L’Ipab si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e ai quesiti formulati, purché giunti entro 5 giorni prima della data di scadenza fissata per il termine di ricezione delle offerte.

Il presente Disciplinare/Bando e gli Allegati sono disponibili e scaricabili in formato elettronico sul portale appalti telematici, al seguente indirizzo <https://appalti.regionesiciliana.lavoripubblici.sicilia.it/gare/index.php> nella sezione “Gare e affidamenti” (cliccare sull’Oggetto di gara) sezione “Allegati”.

Il RUP, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, è il Collaboratore Tecnico dell'Ente Geom . Gabriele Amato.

Per ulteriori informazioni: **cell. 339 – 5651516**

**Il Commissario Straordinario**

**Avv. Felice Luigi Crosta**

**Firmato**

(firma autografa omessa ai sensi art. 3 d.lgs. 39/1993)

### **ALLEGATI:**

- **Allegato A – Relazione Tecnica;**
- **Allegato B – Planimetrie dell'immobile;**
- **Allegato 1 – Domanda (inserito in piattaforma quale modello editabile);**
- **Allegato 2 – Dichiarazione (inserito in piattaforma quale modello editabile);**
- **Allegato 4 - Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali e dei dati**

**Aziendali con allegata informativa ai sensi dell'art.13 del regolamento UE 2016/679 da firmare (inserito in piattaforma quale modello editabile);**

