

AVVISO PUBBLICO
INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN
PALERMO DA
DESTINARE A MAGAZZINO ISMETT

L'ISMETT srl di Palermo , ricerca un immobile da destinare a magazzino per l'ISTITUTO.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è l'Ing. Antonio Capuana, e-mail: acapuana@ismett.edu

1. CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Palermo.

L'immobile deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente indagine di mercato (di recente costruzione o ristrutturazione) e dovrà essere reso disponibile con le caratteristiche, suddivisioni e dotazioni richieste nei paragrafi successivi entro due mesi dalla stipula del preliminare e comunque non oltre il 30/06/2019.

L'immobile deve essere dotato di certificato di agibilità, conforme alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi; la destinazione deve essere ad uso magazzino o, comunque, tale destinazione deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati. La destinazione d'uso sopra indicata dovrà risultare in atti al momento della consegna dell'immobile, ad onere del locatore.

2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI

Le superfici da destinare ai vari servizi dovranno avere le dimensioni di massima di seguito elencate:

a) Spazi da destinare a uffici e spogliatoi, compresi servizi igienici, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, superficie netta circa **100 mq**.

- b) Spazi da destinare ad uso magazzino per un totale maggiore di **900 mq netti**, anche suddivisi in più locali con altezza maggiore di 4.5 metri. All'atto della consegna dell'immobile, il locatore dovrà consegnare il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e le certificazioni previste dalla legge per tutte le dotazioni impiantistiche. Le suddivisioni interne dovranno, in linea di massima, prevedere:

- area ricezione merce
- locale per infiammabili
- locale per nocivi
- locali uffici
- locali spogliatoi/doccie
- locale server
- locali bagni
- deposito REI > 60

- locali antincendio
- locale uscita mercie

I locali dovranno già essere adeguati alla normativa antincendio per Attività principale 70.1.B “ Locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 mq e fino a 3.000 mq con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 Kg” ; Attività secondaria 12.2.B “Depositati e/o rivendite di liquidi infiammabili e/o oli lubrificanti, di qualsiasi derivazione per capacità geometrica complessiva compresa da 1 mc a 50 mc, ad eccezione di quelli indicati al punto 12.1.A”. I magazzini dovranno essere dotati di scaffalature compatibili mobili o fisse.

In relazione all’immobile in concreto proposto, l’Istituto si riserva di valutare

l’idoneità e l’adeguatezza della distribuzione dei singoli ambienti.

3. STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti devono essere tali da garantire i seguenti carichi ammissibili:

- 300 kg/mq per gli uffici;

Le portate dovranno essere attestate dal certificato di collaudo.

4. DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti impianti e dotazioni:

- Impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti, ivi compresa

l’illuminazione di emergenza, per ogni ambiente; i livelli di illuminamento dovranno essere conformi a quanto previsto dalla norma UNI 12464-1;

- Impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- Impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio

di tutti gli ambienti;

- Impianti antincendio;
- Segnaletica di sicurezza;
- Impianto d’allarme per l’esodo in caso di emergenza;
- Impianto antintrusione;
- Impianto Elettrico-TD (cablaggio strutturato) per circa 20 punti così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), dovrà essere costituita da una sezione dati e da una sezione elettrica - inserite in distinte scatole tipo 504 incassate in parete o in canalizzazione esterna. Nei corridoi e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti

rete dati/alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, fax, fotocopiatrici, ecc.).

. Quadro elettrico generale con un numero idoneo di interruttori magnetotermici differenziali per il sezionamento dei singoli ambienti;

Porte esterne e finestre dotati di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione o provvisti di serrande antintrusione, con porte di uscita blindate dotate di maniglione antipánico;

Infissi esterni dotati di vetro camera e di tende a bande verticali orientabili

o veneziane a protezione dell'irraggiamento solare. I serramenti dovranno essere rispondenti alla normativa regionale e nazionale;

Allaccio alla rete telefonica pubblica;

Allaccio alla rete elettrica pubblica;

Allaccio alla rete idrica pubblica;

Allaccio alla rete fognaria pubblica;

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità, da consegnare prima della stipula del contratto.

Saranno prese in considerazione proposte di immobili che allo stato attuale non abbiano a corredo tutti gli impianti sopra indicati a condizione che la proprietà si impegni alla loro realizzazione secondo le specifiche tecniche sopra indicate, entro due mesi dalla stipula del contratto preliminare e comunque non oltre il 30/06/2019, fermo restando che il pagamento del canone decorrerà dalla presa in consegna dell'immobile.

5. REQUISITI PREFERENZIALI

Per la valutazione delle proposte saranno considerati preferenziali i seguenti

elementi, che vengono elencati in ordine di priorità:

1. Importo annuo canone di locazione (parametrato a Euro/(mq anno));

3. Vicinanza all'ISTITUTO ISMETT);

4. Ubicazione;

5. Anno di costruzione o di ultima ristrutturazione complessiva dell'immobile;

6. Indipendenza del fabbricato;

7. Assenza o limitatezza di spazi condominiali;

8. Disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Le proposte presentate, con le modalità ed entro i termini più avanti indicati,

saranno valutate sulla base della idoneità degli immobili rispetto alle esigenze dell'Istituto, anche previa effettuazione di sopralluogo.

A seguito di tale selezione si provvederà a richiedere ad ogni operatore che ha presentato una proposta ritenuta idonea, il canone di locazione comprensivo del costo delle opere di adeguamento richieste.

A conclusione del procedimento sopra esposto e sulla base dei criteri indicati, sarà individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa

per l'Istituto, e conseguentemente si provvederà alla stipula del contratto, come di seguito indicato.

6. CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A conclusione della indagine di mercato, l'Istituto stipulerà apposito contratto preliminare, al quale seguirà la stipula del contratto di locazione al momento della consegna dell'immobile completo degli adeguamenti e delle dotazioni impiantistiche richieste.

Il contratto, redatto secondo lo schema **allegato B**, che l'Istituto stipulerà dovrà contenere le seguenti clausole specifiche:

- In deroga alle norme di cui alla legge 392/78, il contratto avrà una durata di anni 3 (tre), con facoltà per le parti di rinegoziare il rinnovo del contratto di anno in anno per un massimo di due anni, agli stessi patti e condizioni. Tale facoltà potrà essere esercitata mediante richiesta inviata da una delle parti all'altra a mezzo raccomandata o PEC, almeno sei (6) mesi prima della scadenza;
- Trascorsi 2 (due) anni dalla data di consegna l'Istituto avrà facoltà di recedere dal contratto, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata A.R. o mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi;
- A fine locazione l'Istituto è esonerato da qualsiasi opera di ripristino, riassetamento, trasformazione.

Il presente avviso costituisce una ricerca di mercato, pertanto non vincola in alcun modo l'Istituto a stipulare contratti di locazione; i proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per la mancata stipula del contratto di locazione né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.

Le proposte dovranno essere inviate a mezzo PEC riservata, entro le ore 16.00 del giorno 28 febbraio 2019, al seguente indirizzo:

ufficiotecnico.ismett@pec.it

7. DOCUMENTI DA TRASMETTERE IN ALLEGATO ALLA PEC

1. Domanda di partecipazione, redatta preferibilmente secondo lo schema **Allegato A**, firmata con firma digitale, nella quale il proprietario dell'immobile (persona fisica o rappresentante legale nel caso di società), ai sensi del DPR 445/2000, dichiara che:

- La destinazione urbanistica dell'immobile proposto è idonea all'uso di magazzino;
- Le strutture portanti sono idonee alla destinazione d'uso;
- Gli impianti sono conformi alle normative vigenti;
- L'immobile è o sarà dotato di tutti gli impianti richiesti;
- Saranno realizzate le suddivisioni interne indicate nell'avviso di ricerca immobile;

- L'immobile è conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche ed in ogni caso la proprietà si impegna ad adeguare a quanto richiesto;
- La proprietà dell'immobile è in regola con il pagamento delle tasse e delle imposte;
- Nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'ISMETT come sede della struttura per la quale l'offerta viene presentata, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo l'"Allegato B Schema di contratto di locazione" che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;
- La proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (Eventuale) La società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i. (autocertificazione antimafia).

2. Copia del documento di identità del dichiarante;
3. Copia del titolo di proprietà dell'immobile;
4. Planimetrie e visura catastale;
5. Planimetrie in scala 1:100;
6. Relazione tecnica descrittiva degli impianti, dei materiali di costruzione;
7. Attestato di prestazione energetica (APE);
8. Copia del certificato statico delle strutture portanti;
9. Copia del certificato di agibilità dell'immobile;
10. Copia del certificato di prevenzione incendi o impegno di presentazione di progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
11. Copia dell'"**Avviso di ricerca locali**" firmata su ogni pagina in segno di integrale visione ed accettazione;
12. Copia dell'"**Allegato B Schema di contratto di locazione**" firmato su ogni pagina in segno di integrale visione ed accettazione;

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo sopra indicato entro il **20/02/2019**.

A seguito della valutazione della idoneità degli immobili rispetto alle esigenze dell'Istituto, previo sopralluogo fisico dell'Ufficio tecnico di ISMETT, di cui al paragrafo 5, per gli immobili ritenuti idonei sarà inviata mediante PEC dall'Istituto apposita richiesta di formulazione di offerta economica da trasmettere mediante l'invio di plico chiuso e sigillato.

Palermo, 22/01/2019

Il RUP

Ing. Antonio Capuana