



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE DELL'ECONOMIA

Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito

SERVIZIO 7 - LOCAZIONI E PATRIMONIO DISPONIBILE

AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE

DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE

Data di Pubblicazione: 06/10/2025

Data di Scadenza: 27/10/2025

Il Dipartimento delle Finanze e del Credito

RENDE NOTO

La necessità di individuare un immobile, quale singola soluzione nella città di Palermo da condurre in locazione.

Tale immobile sarà destinato esclusivamente ad accogliere uffici del personale dell'Amministrazione Regionale, al suo interno verranno esercitate attività che prevedano l'apertura al pubblico.

Gli Uffici che l'immobile dovrà accogliere riguarda l'allocazione del personale in Servizio presso l'Assessorato delle Autonomie Locali e della Funzione Pubblica e dei relativi Uffici di competenza in capo all'Assessorato.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso non sarà in alcun modo ritenuto vincolante per questa Amministrazione e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che, presentando le offerte, rappresenteranno esclusivamente il proprio interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, la D.F o Amministrazione Regionale delegata si riserva, a suo insindacabile giudizio, il diritto di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile che costituisce un unico compendio dovrà avere una superficie tale da accogliere almeno 650 postazioni di lavoro e dovrà assicurare il rispetto del rapporto tra 12-15 m2/addetto. Si fa

presente, ferma restando la capienza massima richiesta, che si stima una presenza media giornaliera nell'immobile pari a n. 500 dipendenti, tenuto conto anche delle disposizioni in materia di lavoro agile.

Dovrà essere presentata una singola offerta.

L'immobile oggetto di offerta deve:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- essere ubicato nel Comune di Palermo,
- dotato di ampio parcheggio sia per il pubblico che per i dipendenti;
- dovrà ospitare in una zona locali strutturati ed interconnessi da destinare alle esigenze degli Uffici;
- essere realizzato secondo i requisiti degli immobili descritti nel paragrafo "Requisiti essenziali";
 - essere immediatamente disponibile all'uso cui è destinato;
- avere una destinazione compatibile con quella di Ufficio Pubblico ed essere rispondente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici (qualora un immobile abbia una destinazione d'uso ufficio, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà, nella domanda di partecipazione, impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto).

Potranno essere valutati anche edifici che necessitano di interventi di finitura ovvero di adeguamento alle esigenze funzionali dell'Amministrazione Regionale.

CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile deve

1. *essere dotato di una superficie lorda utile di mq 19.000,00 ;*
2. *Di cui ad uso ufficio (sono comprese le superfici lorde delle stanze di funzionari e dirigenti, degli open space, dei corridoi, dei vani scala/ascensori, dei servizi igienici, di altre attività quali piccole aree ristoro e aree fax /fotocopie, sale riunioni, sale formazione) da mq 8.000 a mq 10.000 circa da adibire ad uso **ufficio pubblico** in conformità con le normative vigenti;*
3. *essere dotato di spazi da adibire a **sala di attesa per il pubblico** in maniera proporzionale al 5% alla superficie utile;*
4. *essere dotato di locali da adibire ad **archivio** in conformità con le normative vigenti in maniera proporzionale al 5% superficie utile;*
5. *essere dotato di locali da adibire a **magazzini** in maniera proporzionale al 5% della superficie utile;*
6. *essere dotato di locali da adibire a **sale riunioni** in conformità con le normative vigenti mq. complessivi di superficie utile;*
7. *essere dotato di **locali tecnici** adeguati ai vari piani per ospitare in maniera razionale le attrezzature e gli impianti necessari;*
8. *Possibilità di inserire n. minimo 650 e massimo 750 postazioni di lavoro.*

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

La struttura dovrà essere dotata dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti e realizzati sulla base delle specifiche tecniche che verranno fornite:

- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti, gruppo elettrogeno e gruppo di continuità.

L'immobile oggetto di ricerca deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.

L'immobile, con dotazione impiantistica generale richiesta, deve essere pronto all'uso.

REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dall'offerta. Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione, secondo le modalità meglio specificate nei documenti allegati all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:

1) Localizzazione urbana:

- a. Essere ubicato nel territorio del Comune di Palermo;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- a. Avere superfici geometriche conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei soprastanti paragrafi delle caratteristiche generali e tecniche;
- b. *Solaio di calpestio per le zone destinate ad archivio capaci di sopportare il carico di archivi compattabili;*

3) Stato di conservazione e manutenzione:

- a. L'immobile deve essere di recente costruzione o ristrutturazione ed in ottimo stato manutentivo;

4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche:

- a. Devono essere conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo "Caratteristiche Generali" e "Caratteristiche Tecniche";
- b. L'impianto elettrico deve essere dotato di alimentazione di riserva mediante adeguato gruppo elettrogeno e di alimentazione di continuità per la rete di servizio agli apparati di elaborazione dati (Computer client/server);
- c. Impianto di rilevazione automatica d'incendio e d'allarme;
- d. Impianti di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;

5) Requisiti normativi:

- a. Rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- b. Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c. Rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente per la Classe IV "Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti";
- d. Rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
- e. Avere una destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);

- f. Essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile per le attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate al suo interno Essere dotato di Attestato di prestazione energetica;
- g. Essere provvisto di certificato di agibilità.

ELEMENTI PREFERENZIALI

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

1) Localizzazione urbana:

- a. *Presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza;*
- b. *Vicinanza a parcheggi pubblici;*
- c. Vicinanza a stazioni mezzi pubblici con tratte urbane/extraurbane;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- a. indipendenza del fabbricato;
- b. assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- c. autonomia degli impianti tecnologici;
- d. accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- e. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- f. razionale distribuzione dei locali, con preferenza per una distribuzione orizzontale anziché verticali (pochi piani con ampia superficie orizzontale anziché molti piani con ristretta superficie orizzontale);

3) Dotazione impiantistica e tecnologica:

- a. Presenza di controsoffitti per facilitare la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- b. Dotazione di impianto di controllo accessi;
- c. Impianto di allarme antintrusione e video sorveglianza;
- d. Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- e. Impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà la durata non inferiore a sei anni e non si rinnoverà automaticamente alla scadenza, con opzione di rinnovo per un periodo di pari durata, agli stessi patti e condizioni, su espressa volontà dell'Amministrazione. L'opzione di rinnovo dovrà essere manifestata entro tre mesi dalla scadenza contrattuale.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile (ovvero, in caso di proprietario dotato di personalità giuridica, dall'amministratore delegato o altro soggetto munito dei necessari poteri), ivi qui inclusi gli Enti Pubblici Locali, corredata da documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire – in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura- su cui dovrà essere apposta materialmente la seguente dicitura: "Ricerca immobili per uffici, **"OFFERTA NON APRIRE"** entro e non oltre le ore 12:00 del 27 ottobre 2025 al

seguente indirizzo: **Assessorato Economia - Dipartimento delle Finanze e del Credito – via Notabartolo n. 17, - Palermo**. Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta; in tal caso, saranno validamente esaminati solo se pervenute entro il termine fissato. Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine o attraverso intermediari finanziari e/o immobiliari ovvero da parte di questi.

Il plico dovrà contenere 2 (due) buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di partecipazione e documenti immobile

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per effetti del D.P.R. nr.448/00 e s.m.i., dichiareranno espressamente:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata di dissesto o predisposto in caso di EELL. o pendenza penale di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica,
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9 comma 2 lettera C del Dlgs.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio corredato di nulla osta antimafia;
- e) la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);
- f) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è richiesto;
- g) la staticità della struttura è adeguata all'uso cui sono destinate;
- h) tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- i) l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- j) l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- k) il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo;
- l) l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero di postazioni lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite;
- m) nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto come sede di un ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema che sarà successivamente proposto;
- n) la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- o) la disponibilità alla realizzazione di ogni opera di adattamento/ristrutturazione ritenuta necessaria dall'Amministrazione dell'Interno a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, nonché della predisposizione del cablaggio strutturato e di fonia dati in funzione delle esigenze dell'Amministrazione stessa per un numero di postazioni coerenti con il numero dei dipendenti in servizio;
- p) si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che l'Amministrazione non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- 4) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 5) planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato dwg e dxf;
- 6) relazione descrittiva dell'immobile contenente:
 - a) l'ubicazione;
 - b) la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
 - c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
 - d) la destinazione d'uso;
 - e) gli identificativi catastali dell'immobile;
 - f) la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
 - g) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivi;
 - h) altezza dei locali;
 - i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti etc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.).
- 7) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati al punto 5 del capitolo "Requisiti essenziali" e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori etc.), il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità.
- 8) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Eventuale documentazione aggiuntiva potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione e comunque entro il termine indicato o a seguito di richiesta dell'Amministrazione.

Busta 2 – Offerta economica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. nr.445/00

La Busta 2 dovrà contenere, **a pena esclusione**, la dichiarazione di offerta economica sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione –ai sensi e per gli effetti del D.P.R. nr. 445/2000 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte del Dipartimento Regionale Tecnico ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 9 del 15 maggio 2013, per cui i canoni di locazione non possono essere superiori in termine di euro per metro quadrato all'anno, rispetto a quanto riportato nelle rilevazioni realizzate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, incrementato del 10 %.

Si precisa che l'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.

ESITO INDAGINE CONOSCITIVA

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, presso la sede del Dipartimento delle Finanze e del Credito – Assessorato Economia via Notabartolo n. 17, - Palermo, una Commissione, appositamente designata e costituita con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento delle Finanze e del Credito, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta economicamente valida pervenuta. L'esito delle offerte sarà fatto constatare in apposito verbale.
- 2.. Il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta economica, espressa in cifre ed in lettere, economicamente più vantaggiosa. Si specifica che avrà titolo di preferenza l'offerta economica più vantaggiosa .
3. In caso di partecipanti con parità di offerta, il Dipartimento delle Finanze e del Credito provvederà a convocare i medesimi onde procedere all'espletamento di una licitazione privata, fatta salva la precedenza ad Ente pubblico.
4. Nel caso di discordanza tra prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Regionale.
5. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida;
6. Il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di locazione;
7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (cento) giorni.
8. L'immobile viene allineato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque differenza. La Regione Siciliana non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferenza evizione, nel qual caso il compenso spettante al proprietario sarà limitato al rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali.
9. Concluse le operazioni di verifica di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5, la suddetta commissione verbalizzerà l'esito della gara al R.U.P., il quale procederà all'aggiudicazione.

STIPULA DEL CONTRATTO LOCAZIONE

1. L'Ufficio, e per esso il R.U.P. nominato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento delle Finanze e del Credito, conclusa l'indagine conoscitiva, comunicherà al contraente designato l'esito.
2. La stipula del contratto di locazione è subordinata al buon esito ed all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. Del D.lgs. 159/2011 e ss.mm. ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo di detta verifica e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs, 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale

l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Amministrazione regionale si riserva la facoltà di designare quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

AVVERTENZE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun legittimo affidamento sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Quest'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art.2 comma 222, della L.191 del 23.12.2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte del DRT. Il canone così congruito è sempre assoggettabile alla normativa regionale vigente.

Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito di questa Amministrazione Dipartimento delle Finanze e del Credito

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla sezione offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Per qualsiasi informazione rivolgersi al *Servizio 7 – Locazioni e Patrimonio Disponibile* (tel. 091/7076505).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Giovanna Pilato)