

**INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE IN PROPRIETA O LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD AUTOPARCO NELLA ZONA NORD DI PALERMO PER SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE, RICOVERO MEZZI AZIENDALI, UFFICI E MAGAZZINI**

Risorse Ambiente Palermo S.p.A. (RAP S.p.A.) società che gestisce i servizi di igiene ambientale nel Comune di Palermo, intende effettuare un'indagine di mercato per l'acquisizione in proprietà o locazione di un immobile da adibire ad autoparco nella zona nord di Palermo.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili anche da ristrutturare, per i quali la proprietà concorrente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme vigenti di legge e ai requisiti richiesti legati alle esigenze da parte di RAP S.p.A. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un tempo massimo di nove mesi o altro che verrà in ogni caso concordato successivamente tra le parti. Verranno, altresì, valutate proposte di sola vendita di immobili nello stato in cui si trovano e che non rispondano interamente ai requisiti richiesti, oltre alla locazione con possibilità di riscatto.

Il presente avviso sarà pubblicato contestualmente sul sito [www.rapspa.it](http://www.rapspa.it) alla sezione Amministrazione Trasparente (sezione "Bandi di gara e contratti") e in estratto sui quotidiani locali.

La ricerca è circoscritta al territorio comunale di Palermo, preferibilmente nella zona Nord della città (VI e VII Circoscrizione).

## 1. Requisiti dell'immobile

L'immobile oggetto della presente indagine di mercato dovrà, preferibilmente, avere i seguenti requisiti:

- superficie totale lorda dell'immobile pari ad almeno mq 25.000, con minimo mq 4.000 di capannoni industriali, oltre a edifici destinati ad uffici (almeno mq 500) e spogliatoi/servizi igienici (almeno mq 500);
- essere dotato di aree esterne, piazzali e parcheggi dotati di sistema di regimentazione acque di piazzale e impianto di trattamento di prima pioggia/disoleazione ed autorizzazione allo scarico;
- localizzazione nella zona nord della città di Palermo (VI e VII Circoscrizione);
- destinazione urbanistica dell'area: Zona "D", ossia aree urbanisticamente individuate come destinate a zone produttive, confacenti al tipo di attività svolto da RAP;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione ed in particolare con la circonvallazione della Città;
- strada di accesso con possibilità di manovra agevole per automezzi anche con rimorchio; possibilità di parcheggio vetture dipendenti su strada pubblica o all'interno dell'autoparco;
- impianto produzione acqua calda sanitaria con centrale termica a metano;
- locali dotati di impianti di climatizzazione (caldo/freddo);



- allacci di acqua potabile, metano e fornitura di corrente elettrica;
- accesso carrabile e pedonale dotato di guardiola;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
  - a. abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b. sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. n. 81/08);
  - c. normativa antincendio;
  - d. normativa impianti elettrici;
  - e. certificazione energetica;
  - f. regolarità scarichi.
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;

## 2. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla presente indagine persone fisiche, imprenditori individuali, società commerciali, società cooperative, anche più soggetti fra quelli sopra indicati con offerta congiunta.

In caso di offerta proposta da più soggetti, sulla domanda andranno riportati i dati del soggetto designato come capofila. I concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della istanza i sotto elencati requisiti di ordine generale:

- a) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n°159 (disposizioni antimafia);
- b) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autorizzativo;
- c) di adesione al "Protocollo di Intesa per la Legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazioni criminali" 06/2021 tra la Prefettura, il Comune di Palermo e la RAP S.p.A. consultabile sul ns. portale trasparenza.rapsa.it

## 3. Durata del Contratto

Nel caso di locazione dell'immobile, si prevede una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni delle PP. AA.

La possibilità di riscatto ed imputazione al prezzo di vendita dei canoni corrisposti, potrà intervenire anche per periodi inferiori alla durata contrattuale prevista.

## 4. Presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario - persona fisica e/o giuridica – potrà essere consegnata in busta chiusa, a mano, all'ufficio protocollo di RAP o potrà pervenire **entro e non oltre le ore 10.00 del 13/12/2021** al seguente indirizzo:

Risorse Ambiente Palermo S.p.A.  
Società con Socio unico

P.tta Benedetto Cairoli s.n.c.  
90123 Palermo (Italia)

rap.spa@cert.comune.palermo.it  
www.rapsa.it

capitale sociale: € 3.014.900,00 i.v.  
Reg. Imprese di Palermo  
C.F./P.IVA 06232420825

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001

certificato n. 24787/11/S



## R.A.P. S.p.A. Risorse Ambiente Palermo - Piazzetta Cairoli snc 90123 Palermo

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo /ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Sul plico dovrà inoltre, essere apposta la dicitura **"INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE IN PROPRIETA O LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD AUTOPARCO NELLA ZONA NORD DI PALERMO PER SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE, RICOVERO MEZZI AZIENDALI, UFFICI E MAGAZZINI"**.

Non verranno accettati plichi pervenuti oltre il termine sopraindicato.

A riguardo farà fede esclusivamente il protocollo e timbro di ricezione apposto sul predetto plico dall'Ufficio Protocollo societario.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi di RAP e non saranno restituiti al mittente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente che, pertanto, non potrà sollevare riserve o eccezioni alcuna ove, per qualsiasi motivo, questo non giungesse a destinazione e in tempo utile.

Tutta la documentazione di cui si compone l'indagine di mercato deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo e informatico.

La RAP S.p.A. procederà alla aperture delle buste anche in presenza di un solo partecipante.

L'offerta proposta, deve recare l'impegno a mantenere l'offerta (anche con riferimento al valore economico indicato) per almeno 180 giorni, decorrenti dalla data di presentazione.

La busta dovrà contenere:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 DPR n. 445/2000 e s. m. i. con la quale l'offerente attesta quanto riportato al punto 2 lett. a), b) e c), nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione/acquisto o comportino il divieto di contrarre con la P. A.;
- istanza di partecipazione secondo il modello allegato, debitamente compilato in ogni sua parte;
- relazione descrittiva attestante almeno i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
  - relazione dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, antincendio, etc.);
  - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi e dei collegamenti;
  - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione richiesta ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile;

Risorse Ambiente Palermo S.p.A.  
Società con Socio unico

P.tta Benedetto Cairoli s.n.c.  
90123 Palermo (Italia)

rap.spa@cert.comune.palermo.it  
www.rapsa.it

capitale sociale: € 3.014.900,00 i.v.  
Reg. Imprese di Palermo  
C.F./P.IVA 06232420825

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001

certificato n. 24787/11/S



- riferimenti del certificato di abitabilità/agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, bagni, etc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
- documentazione fotografica;
- ulteriori certificazioni aggiuntive possedute;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.
- Offerta economica anche comprendente diverse modalità: locazione, locazione con riscatto, vendita, vendita con interventi di adeguamento alle prescrizioni previste e ai requisiti richiesti.

## 5. Modalità di valutazione delle offerte

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso richiesto da RAP S.p.A. Le proposte pervenute non vincoleranno in alcun modo la società RAP.

Le offerte pervenute saranno esaminate, sulla base di approfondita valutazione comparata tecnico-economica, nel rispetto dei principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- convenienza economica;
- funzionalità in relazione alle attività previste e esigenze operative di RAP S.p.A.;
- localizzazione dell'immobile;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- possibilità di allocare nell'area impianti e strutture di supporto alle attività operative;
- verranno altresì valutate offerte economiche che prevedano l'esecuzione di interventi per il raggiungimento dei requisiti richiesti;
- ogni altro elemento di significativa importanza sul piano della qualità generale dell'immobile.

Con il presente avviso non è posta in essere alcuna procedura di gara, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio e/o classificazioni di merito.

La RAP S.p.A. non è vincolata, in alcun modo, a completare la procedura e si riserva, inoltre, di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti interessati possano vantare alcuna pretesa. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della istanza di partecipazione.

Risorse Ambiente Palermo S.p.A.  
Società con Socio unico

P.tta Benedetto Cairoli s.n.c.  
90123 Palermo (Italia)

rap.spa@cert.comune.palermo.it  
www.rapspa.it

capitale sociale: € 3.014.900,00 i.v.  
Reg. Imprese di Palermo  
C.F./P.IVA 06232420825

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001

certificato n. 24787/11/S



In ogni caso la società RAP non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non sarà restituita. La RAP potrà richiedere, uno o più sopralluoghi, concordati sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine esplorativa immobiliare.

Il Dirigente Area Legale e Contratti: F.to Avv. M. C. Donatella Codiglione

Il Dirigente Area Logistica: F.to Ing. Antonino Putrone

Risorse Ambiente Palermo S.p.A.  
Società con Socio unico

P.tta Benedetto Cairoli s.n.c.  
90123 Palermo (Italia)

rap.spa@cert.comune.palermo.it  
www.rapspa.it

capitale sociale: € 3.014.900,00 i.v.  
Reg. Imprese di Palermo  
C.F./P.IVA 06232420825

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001

certificato n. 24787/11/S