

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO DEL TURISMO, DELLO SPORT E DELLO SPETTACOLO  
DIPARTIMENTO DEL TURISMO, DELLO SPORT E DELLO SPETTACOLO  
SERVIZIO TURISTICO REGIONALE n. 18 di SIRACUSA

-----  
**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICERCA D'IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA per sede " Servizio Turistico Regionale n.18 di Siracusa" attualmente in Via delle Maestranze,33 – 96100 SIRACUSA.**

\*\*\*\*\*

**Quest'Ufficio rende noto**, viste le comunicazioni n° 7121 del 06/05/2020, del Dipartimento Reg. delle Finanze e del Credito – Servizio 7 – Locazioni e Patrimonio Disponibile – U.O.B.S07.1(ex8) e la n.12583 del 07/05/2020 , del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo , **il proprio interesse** ad avviare un'indagine/ricerca di mercato allo scopo di individuare in Siracusa un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a propria sede istituzionale, entro tempi ristretti, in considerazione del prossimo rilascio di quello in attuale locazione previsto per il periodo di Febbraio 2021; si fa presente che a causa di ciò si sta anche contemporaneamente provvedendo ad accertare la disponibilità di immobili adeguati, presso Enti ed Organismi pubblici quali, Enti Locali, Agenzia Demanio, competenti Uffici Regione Siciliana, A.S.P., etc., del demanio e patrimonio pubblico anche regionale.

Il presente avviso, finalizzato ad una mera ricerca/indagine di mercato, ai sensi dell'art. 41 del Regolamento di Contabilità di Stato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica ne proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere o sospendere in qualsiasi momento la presente procedura ed eventualmente di avviarne un'altra, o di non selezionare alcuna offerta anche per motivi di pubblico interesse, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto non si riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.

**L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche generali:**

1. **Ubicazione:** La ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, preferibilmente che siano posti in posizione strategica, all'interno dei principali circuiti turistici (Ortigia , Stazione ferroviaria , grande parcheggio di Molo S.Antonio, Piazza San Giovanni, l'area del parco archeologico della Neapolis, ecc), ciò al fine di continuare ad essere un punto di riferimento per i numerosi visitatori della città;
2. L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accesso indipendente.
3. **L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato e libero da persone e cose alla data di presunta immissione del Conduttore.**

### **Caratteristiche tipologiche e certificazioni :**

1. destinazione dell'immobile ad "uso ufficio pubblico" e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico ;
2. presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;
3. immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare con oneri a carico della proprietà; in tale ultimo caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di fornire apposite specifiche tecnico/funzionali;
4. immobile, in ogni caso, dotato di impianti conformi alla vigente normativa (D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.)
5. presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio e ad ospitare le attrezzature informatiche (tipo server, ecc);
6. immobile dotato di certificazione di conformità degli impianti alla normativa vigente ;
7. immobile dotato di certificato di collaudo ;
8. destinazione d'uso dell'immobile ad "Uffici";
9. idoneità e adeguatezza dei locali ;
10. immobile censito in catasto ;

### **Consistenza**

La superficie utile dell'immobile in oggetto stimata dovrebbe essere orientativamente di 400/600 mq., anche su più piani; tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, come sportello informativo turistico al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi, nonché al numero di dipendenti che dovranno ivi operare;

### **Requisiti preferenziali non obbligatori**

Saranno valutati, quali elementi preferenziali i seguenti aspetti:

A. Per quanto attiene alla localizzazione:

1. essere ubicato in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e ad itinerari turistici;
2. presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo del personale e/o utenza;
3. vicinanza a parcheggi pubblici;
4. vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro;

B. Per quanto attiene alla struttura e utilizzo dell'immobile:

1. indipendenza del fabbricato;
2. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
3. locali a piano terra da destinare a sportello informativo;

C. Per quanto attiene alla vetustà dell'immobile, esso potrà essere:

1. di recente costruzione (ossia costruito entro i 5 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);
2. di recente ristrutturazione (ossia ristrutturato entro i 10 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);

D. Per quanto attiene alla flessibilità del layout:

1. possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
2. presenza di spazi accessori e di supporto quali sale riunioni, aree break, sale fotocopie, archivio, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;

E. Per quanto attiene al livello della dotazione impiantistica e tecnologica:

1. presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
2. dotazione di controllo accessi;

3. impianto di allarme antintrusione;
4. impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc...);
5. impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (da comprovare attraverso il possesso della classificazione energetica di tipo A, B o C).

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI OFFERTA**

### *a) requisiti di partecipazione*

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati; in particolare:

- L'offerta potrà essere presentata dai soggetti proprietari di immobili, anche tramite loro procuratori speciali, che non si trovano in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione ed in materia di legislazione antimafia.
- Le offerte devono essere sottoscritte dal/i proprietario/i dell'edificio e/o o suo procuratore speciale; in ipotesi di comunione indivisa, l'istanza deve essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari (o loro procuratori speciali) ovvero da procuratore munito di mandato speciale collettivo.
- Nel caso di persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della stessa, o comunque da persona munita dei relativi poteri, conferiti dai competenti organi della società o dell'ente, nelle forme dell'atto pubblico (da prodursi in copia autentica).

### *b) modalità di presentazione della proposta di offerta*

La proposta di offerta, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire **entro il 29/05/2020**, a questo STR al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.): [servizioturistico.sr@pec.osservatorioturistico.sicilia.it](mailto:servizioturistico.sr@pec.osservatorioturistico.sicilia.it), anche in considerazione delle modalità operative di lavoro adottate (*smart working*) per via della pandemia di Covid-19;

Le proposte che perverranno poco oltre la data stabilita potranno essere eventualmente prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato, alla necessità di definire entro una data certa, l'attività conoscitiva di che trattasi, essendo che questo STR dovrà lasciare l'attuale immobile entro Febbraio 2021.

L'oggetto della P.E.C. dovrà riportare dicitura "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER RICERCA LOCAZIONE PASSIVA S.R.T. n.18 - e contenere la domanda di partecipazione e la seguente dichiarazione e documentazione, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

**1) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:**

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- d) che l'immobile è provvisto delle certificazioni previste dalla normativa vigente ed in particolare di quelle richieste nel presente avviso;
- e) che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- f) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- g) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

- h) che l'immobile sarà consegnato con tutti i requisiti richiesti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
- i) la proposta di corrispettivo della locazione, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo, al netto dell'Iva se dovuta, e la precisazione che è vincolante per l'offerente per 18 mesi dalla sua presentazione;
- j) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
- k) relazione tecnico descrittiva dell'immobile da dove si evinca l' idoneità e adeguatezza dei locali oltre a riportare le indicazioni degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- l) copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Al miglior offerente, anche in considerazione delle caratteristiche tipologiche ricercate e alle valutazioni legate ai requisiti preferenziali, sarà richiesta tutta la ulteriore documentazione comprovante i requisiti e le caratteristiche di cui sopra (ad es.: copia del titolo di proprietà, certificato camerale con nulla osta antimafia, e tutte le altre certificazioni tecniche); in particolare, agli effetti della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso ufficio pubblico, il proprietario dell'immobile dovrà mettere a disposizione i sotto indicati documenti:

1. atto di proprietà comprensivo di nota di trascrizione;
2. certificazione edilizia;
3. certificazione di conformità degli impianti (comprensiva di schema) e certificazione energetica;
4. certificato di collaudo dell'immobile;
5. certificazione di destinazione d'uso ad "Uffici";
6. relazione tecnica da dove si evinca e si attesti che i locali sono idonei ed adeguati;
7. planimetrie di progetto dei fabbricati scale 1:100/200 con visto dell'Ufficio Urbanistico;
8. visure e planimetrie catastali relativi all'immobile oggetto di locazione;
9. regolamento di condominio, se presente;
10. tabelle millesimali relative alla proprietà e alla ripartizione delle spese;
11. fascicolo del fabbricato, se disponibile;
12. impianti elevatori (se presenti): comunicazione da parte del proprietario al Comune ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R.162/99;
13. ogni altra documentazione ritenuta necessaria da parte dell'Amministrazione.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato da che eseguirà il competente Ufficio Tecnico Regionale e/o altri Istituti indicati dall'Amministrazione Dipartimentale Regionale.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che quest'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 suddetto sito web dipartimentale.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra

**SERVIZIO TURISTICO REGIONALE n. 18 di SIRACUSA**; Via Maestranza n. 33 – 96100 Siracusa  
Codice Fiscale 80012000826 - Partita Iva 02711070827

Tel. 0931464255 – Fax 093160204 – e.mail [stsracusa@regione.sicilia.it](mailto:stsracusa@regione.sicilia.it)

l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. La stipula del contratto definitivo, normato dalla legge n. 392/1978 ed in particolare dagli artt. 28, 29, 32, 42, è subordinata al suddetto giudizio di congruità della locazione nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui al Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

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

I dati personali saranno trattati, in conformità ai principi del Regolamento UE 2016/679, del D.lgs. 101/2018 e delle ulteriori disposizioni vigenti in materia (responsabile individuato al trattamento nella fattispecie è il F.D. Iolanda Brocca) esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

**Responsabile del procedimento**, ai sensi dell'art.5 della L.241/90, individuato con Ods n°12958 del 08/05/2020: Funzionario Direttivo Iolanda Brocca, tel.: 0931464255, fax Fax 093160204, iolanda.brocca@regione.sicilia.it,

Il file word per la più rapida compilazione della documentazione d'offerta potrà esser richiesto contemporaneamente alla suddetta mail.

Il presente avviso é disponibile in versione integrale sul sito internet all'indirizzo:

[http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR\\_PORTALE/PIR\\_LaStrutturaRegionale/PIR\\_TurismoSportSpettacolo/PIR\\_Turismo](http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_TurismoSportSpettacolo/PIR_Turismo) e all'Albo Pretorio del Comune di Siracusa.

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO  
(F.to Rag. Iolanda Brocca)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
(F.to Arch. Salvatore Cancemi)