



Avviso pubblico per la ricerca di uno o più immobili in acquisto da destinare a sedi del Centro di Ricerca Difesa e Certificazione.

Il CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, con sede in Roma, Via Po n. 14

RENDE NOTO

che intende ricercare uno o più immobili da acquistare per adibire a sede del Centro di Ricerca Difesa e Certificazione CREA-DC sede di Bagheria e Palermo.

Art.1 – Requisiti

L'immobile/i dovrà avere i seguenti requisiti:

- essere ubicato/i nel Comune di Palermo o di Bagheria o in Comuni limitrofi entro i 50 km;
- essere libero/i da vincoli e da persone e cose alla data del rogito;
- essere destinato/i ad Ufficio pubblico (destinazione catastale B/4), essere provvisto della conformità urbanistica, edilizia e catastale e della certificazione energetica alla data del rogito;
- essere in grado di ospitare n. 35 dipendenti del Centro di Ricerca Difesa e Certificazione sede di Bagheria e di Palermo, nel rispetto di quanto previsto dalla circolare dell'Agenzia del Demanio n. 20494 del 16/07/2012;
- essere in possesso del certificato di agibilità dello stato dei luoghi o essere dotato della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D. Lgs. 222/2016, alla data del rogito;
- essere conforme/i alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e relativa certificazione, alla data del rogito;
- essere rispondente/i alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni) alla data del rogito;
- essere esente/i da elementi inquinanti (Radon, amianto ecc.);
- avere la conformità degli impianti alle norme vigenti alla data del rogito;
- di essere rispondente/i alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 503/1996 alla data del rogito;
- essere di superficie pari complessivamente a mq. 1200 con la seguente ripartizione dei locali: Uffici mq. 500, Laboratori mq. 500, Sala riunione/Biblioteca mq. 100, Locali accessori (magazzini, locali di deposito) mq. 100;
- essere dotato/i di 7 ettari di terreni da adibire ad uso agricolo, di cui 3000 mq per installazione di apprestamenti protettivi, con disponibilità di acqua idonea all'irrigazione.

Elementi Preferenziali della Proposta

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



1. vicinanza a stazioni, mezzi pubblici urbani/extraurbani;
2. essere dotato/i di spazi di supporto ed accessori (sale riunioni, archivio, locali di deposito ecc.);
3. essere dotato/i di:
 - sistemi di controllo degli accessi (per es. sistemi di videosorveglianza etc.);
 - impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
 - impianti e /o tecnologie che riducono i costi di gestione (in base alla classificazione energetica).
4. essere ubicato/i in zona ben dotata di servizi e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
5. presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza.

Art. 2 Valutazione delle proposte

Le proposte verranno valutate da una Commissione giudicatrice, nominata dal Direttore Generale alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, formata da n. 3 persone, compreso il presidente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto, con il compito di redigere il verbale e la graduatoria definitiva.

La Commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche, delle proposte di vendita, previste dalla procedura, predispone una graduatoria che sarà inoltrata al Direttore Generale per la successiva approvazione da parte dell'Organo deliberante dell'Ente. L'eventuale acquisto dell/gli'immobile/i resta subordinato all'acquisizione del parere di congruità del prezzo di acquisto offerto, da parte dell'Agenzia del Demanio ed all'eventuale emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del Decreto di natura non regolamentare, ai sensi del Decreto Legge del 6 luglio 2011 n. 98 e successive modifiche e integrazioni, attestante la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, corredata dalla dichiarazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto attestata dall'Organo di controllo dell'Ente, secondo l'allegato B della Circolare n. 19/2014.

Art. 3 Modalità di presentazione delle domande di partecipazione

La proposta debitamente sottoscritta dal proprietario o dall'avente titolo, persona fisica o giuridica, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre **le ore 13.00 del 30 giugno 2020** al seguente indirizzo:

**CREA sede legale
Via Po n. 14
00198 Roma**

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura ***“Ricerca immobile/i in acquisto da destinare a sede del CREA-DC di Bagheria e di Palermo. Offerta - NON APRIRE.***

Sul Plico dovrà essere indicato il nominativo/ragione sociale del mittente. Le suddette offerte potranno essere trasmesse a mano, con consegna all'Ufficio del protocollo, per posta o per



corriere. In tali casi l'invio sarà a totale rischio del mittente e farà fede la data di ricezione. Non saranno ammesse proposte pervenute oltre il termine precedentemente indicato.

In relazione alla presente procedura il CREA non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione.

ART. 4 Contenuti del plico

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione, su modello allegato al presente avviso, sottoscritta, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, con allegata copia fotostatica del documento di identità.
2. dichiarazione in carta libera sottoscritta dal titolare del bene/i o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, contenente l'indicazione del prezzo complessivo dell'/gli immobile/i, nonché il prezzo a mq della superficie commerciale, espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere, ai fini della durata dell'offerta irrevocabile di acquisto e dichiarazione che la parte promissaria offerente garantisce la piena proprietà, la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali;
3. documentazione tecnica:
 - identificativi catastali e dichiarazione sul titolo di proprietà dell'immobile/i;
 - descrizione dell'ubicazione dell'/gli immobile/i con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'/gli immobile/i, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva della struttura dell'/gli immobile/i oggetto della proposta;
 - la dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'/gli immobile/i è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità, qualora già se ne sia in possesso ovvero la documentazione che attesti l'avvio della procedura per acquisirla, dovrà essere presentata in versione completa alla data del rogito. L'Ente si riserva la possibilità di verificare i requisiti dichiarati, anche effettuando un sopralluogo previa indicazione del Direttore Generale che potrà avvalersi anche di tecnici specializzati iscritti ai relativi albi professionali esterni all'Ente;



- documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, al giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- indicazione (in caso di più immobili per ognuno di questi) della superficie commerciale, della superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali) e netta. Nella superficie totale lorda andranno specificati: 1) i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, esempio sale riunioni, archivi correnti di piano, sala front-office); 2) i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni); 3) i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti e materiali); 4) i metri quadrati per altri locali e pertinenze (autorimessa, ecc.); 5) i metri quadrati per laboratori; 6) i metri quadrati per terreni ad uso agricolo.

Il CREA potrà procedere a selezionare, senza esserne vincolato, le proposte ritenute rispondenti ai sopra citati requisiti mediante la Commissione di cui all'art. 2. La data di riunione della Commissione verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, nella relativa pagina dedicata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto dei requisiti e degli elementi preferenziali sopra elencati.

ART. 5 Condizioni di esclusione

Non saranno ammesse le domande:

- pervenute oltre il termine di scadenza indicato nel bando;
- non firmate.

ART. 6 Procedure di valutazione delle proposte

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta nelle seguenti fasi:

1° fase: la Commissione procede alla verifica: a) del possesso dei requisiti di ammissibilità delle domande; b) delle dichiarazioni dei proponenti contenute nell'allegato "A".

La Commissione si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e documentazione integrativa ai soggetti proponenti la vendita.

2° fase: alle proposte ammesse verranno attribuiti i punteggi, indicati nel successivo art. 7, validi alla formazione della graduatoria.

ART. 7 - Criteri per la formazione della graduatoria

Per la formazione della graduatoria la Commissione giudicatrice ha a disposizione 100 punti da ripartire secondo la griglia di seguito riportata:



Criterio	Punteggio
<p>1. Vicinanza al servizio ferroviario, stazioni metro o treni, mezzi pubblici urbani/extraurbani entro 3 km:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vicinanza al servizio ferroviario - Vicinanza a fermata autobus 	<p>max 15 punti di cui:</p> <p>max 10</p> <p>max 5</p>
<p>2. Presenza di spazi di supporto ed accessori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sale riunioni; - Archivi/locali di deposito 	<p>max 10 di cui</p> <p>max 5</p> <p>max 5</p>
<p>3. Impianti e/o tecnologie per riduzione costi di gestione</p> <ul style="list-style-type: none"> - dotazione di controllo degli accessi (es. sistemi di videosorveglianza etc.); - impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili; 	<p>max 10</p> <p>fino a un max di 6</p> <p>fino a un max di 4</p>
<p>4. Ubicazione dell'immobile (per ciascun immobile):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Palermo zona urbana - Palermo zona extraurbana - Bagheria - Località entro 10 km da Palermo e Bagheria - Località entro 50 km da Palermo e Bagheria 	<p>max 15</p> <p>15 punti</p> <p>10 punti</p> <p>10 punti</p> <p>5 punti</p> <p>2 punti</p>
<p>5. Presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40- 30 posti auto - < 30 posti auto 	<p>max 10</p> <p>10</p> <p>5</p>
<p>6. Prezzo di vendita</p> <p>Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta che presenterà il prezzo a mq commerciale più favorevole. Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta più vantaggiosa, secondo la seguente formula:</p> <p>$p = pM \times Pm/P$</p> <p>Legenda:</p> <p>p= punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione</p> <p>pM= punteggio massimo attribuibile</p> <p>P= prezzo dell'offerta presa in considerazione</p> <p>Pm= prezzo minore.</p>	<p>max 40 punti</p>
Totale	100



ART. 8 Ulteriori indicazioni

L'Ente potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre se ritenuta rispondente ai requisiti di cui al presente avviso.

L'Ente, pertanto, si riserva, nell'ambito della discrezionalità propria della Pubblica Amministrazione, la facoltà di decidere di non procedere in qualsiasi momento della procedura in questione, senza che ciò possa determinare l'insorgere di una specifica pretesa da parte degli eventuali offerenti.

Il presente avviso non vincola in alcun modo il CREA.

ART. 9 Risarcimento danni e clausole di salvaguardia

L'Ente si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi presso gli immobili proposti.

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

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, l'Ente, a suo insindacabile giudizio, potrà procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la possibilità di richiesta danni alla parte proponente inadempiente.

ART. 10 Norme finali

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale del CREA, **Amministrazione trasparente, sezione bandi di gara, e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su due quotidiani a diffusione nazionale, su due a diffusione locale e sugli Albi Pretori dei Comuni di Palermo e di Bagheria.**

Il Responsabile unico del procedimento, anche ai sensi della Legge n. 241/1990, è la Dott.ssa Katia Ingoglia, funzionario di amministrazione assegnata all'Ufficio Patrimonio e valorizzazione immobiliare dell'Ente. Per ulteriori informazioni è possibile inviare una e-mail all'indirizzo: email patrimonio@crea.gov.it – pec crea@pec.crea.gov.it

Per ulteriori informazioni è possibile inviare una e-mail all'indirizzo: email patrimonio@crea.gov.it ovvero all'indirizzo pec: crea@pec.crea.gov.it

Gli eventuali referenti per i sopralluoghi, che si dovessero rendere necessari, saranno nominati con successivo provvedimento del Direttore Generale dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii., si informa che:

a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento presso il CREA;

b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;



c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.;

d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è il CREA.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Antonio Di Monte
Direttore Generale f.f