



Università degli Studi di Palermo

Area Affari generali, patrimoniali e negoziali

Settore patrimonio

PROCEDURA COMPARATIVA PER L’AFFIDAMENTO DI MANDATO DI VENDITA AD AGENZIA IMMOBILIARE

L’Università degli Studi di Palermo, con sede in Palermo, piazza Marina 61 – 90133 Palermo – Tel. 091/23890801-802, – Settore Patrimonio – viale delle Scienze – Edificio 8 - Scala F4 - 2° Piano 90128 Palermo, comunica, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 06/49 del 23 aprile 2020, l’intendimento di avviare una procedura comparativa per l’affidamento ad un operatore economico di mandato di vendita di immobili di proprietà dell’Amministrazione universitaria.

All’operatore economico verrà affidato mandato esclusivo, per mesi 36, per l’alienazione degli immobili in questione. Il presente bando sarà aggiudicato in favore dell’operatore economico che richiederà all’acquirente una provvigione più bassa. In caso di parità di offerte, l’aggiudicazione avverrà mediante sorteggio. La stessa sarà richiesta soltanto all’acquirente. Nulla potrà richiedersi all’Università parte venditrice. E’ fatto obbligo all’aggiudicatario di pubblicizzare la vendita degli immobili che saranno oggetto del mandato su almeno due siti internet di vendita immobiliare oltre al proprio.

La vendita degli immobili dovrà avvenire in aumento rispetto al prezzo base stabilito dall’Amministrazione universitaria. Tuttavia, l’Università si riserva di valutare ulteriori offerte che, per il decorso del tempo, siano più rispondenti alla valutazione di mercato.

In ogni caso, il mandatario dovrà comunicare all’Università le offerte che ha ricevuto. Quest’ultima, verificatane al proprio interno la congruità, al fine di sollecitare ulteriori offerte del mercato si riserva, assumendo come base l’importo offerto dal potenziale acquirente, di pubblicare relativo avviso di vendita sui link di seguito indicati:

- <http://www.unipa.it/albo.html>
- <https://www.unipa.it/amministrazione/areaaffarigeneralipatrimonialienegoziali/appalti-procedure-conclude/fornitura-di-servizi/>.

Costituiranno oggetto del mandato gli immobili di seguito indicati:

1) Descrizione degli immobili.

- **Immobile di via Montepellegrino, 57/A piano terra - € 45600,00** - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 35, particella 1624 sub 2 esercizio commerciale (BAR). Struttura portante in c.a. intonaci interni con stucco spatolato opaco; pavimento in ceramica; bagno con pavimento e pareti in ceramica; infisso esterno in alluminio con saracinesca metallica; le porte interne sono in legno tamburato. Censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35, particella 1624 sub 2, mq 32,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è locato.

- Appartamento sito in via Francesco Lo Jacono n. 69 - piano 2° - € 266350,00 -

Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 43, particella 393 sub 9. Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, realizzato nella metà degli anni '50. L'immobile è composto da 5 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, cinque stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazza. L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a circa metri 3,00. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto. La superficie totale commerciale è pari a mq 159,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è libero.

- Appartamento sito in via Papireto n. 55 – piano 5° - € 101000,00 - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 126, particella 207 sub 18.

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, realizzato nella metà degli anni '50.

L'immobile è composto da 5 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, tre stanze da letto, cucina/pranzo, due wc bagno, corridoio di disimpegno e due ripostigli.

L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a metri 3,40. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto. La superficie totale commerciale è pari a mq 132,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è libero.

- Appartamento sito in via Massimo D'Azeglio n. 4 - piano 2° - € 126000,00 - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31, particella 195 sub 5.

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura in muratura portante, realizzato nella seconda metà degli anni '30.

L'immobile oggetto della presente stima è composto da 3 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, tre stanze, cucina, wc bagno, corridoio di disimpegno e ripostiglio.

L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a circa metri 3,00. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente mediocre e necessita di interventi di manutenzione. La superficie totale commerciale è pari a mq 95,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è libero.

- Appartamento sito in via Massimo D'Azeglio n. 4 - piano terra - € 146000,00 - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31, particella 195 sub 1.

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura in muratura portante, realizzato nella seconda metà degli anni '30. L'immobile, oggetto della presente stima, è composto da 4 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, tre stanze, cucina, wc bagno, corridoio di disimpegno e un terrazzo. L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a metri 4,10. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente mediocre e necessita di interventi. La superficie totale commerciale è pari a mq 110,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è libero.

- Appartamento sito in via Marco Polo n. 53 - piano rialzato - € 164000,00 - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 1359 sub 2.

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio destinato a civile abitazione, con struttura in cemento armato, realizzato nella seconda metà degli anni '30. L'immobile oggetto della presente stima, è composto da 6 vani e accessori, distribuito come segue: ingresso 6 stanze, cucina, wc bagno. I locali sono realizzati con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna a

pari a metri 3,40. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto e necessita di interventi di manutenzione. La superficie totale commerciale è pari a mq 160,00 in c.t. Attualmente l'immobile è libero.

Gli immobili di seguito indicati sono oggetto di trattative già avanzate ed in corso di definizione (seduta del 23 ottobre 2019 n. 06/62 "proposta di acquisto e locazione immobili di via Bonincontro, 43 interni 1 e 2") che a causa dell'emergenza COVID-19 (richiesta avanzata dall'Agenzia Immobiliare affidataria del mandato repertorio n° 4893 del 26.05.2017 con email del 06.04.2020 e acquisita da questa Amministrazione con prot. 30933-07/04/2020) sono subordinate alla ripresa delle ordinarie attività professionali e commerciali:

- Appartamento sito in via Bonincontro 43 - piano 1° (int. 1) - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 43, particella 1317 sub 16.

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, realizzato all'inizio degli anni '50. L'immobile è composto da 4 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, quattro stanze, cucina, wc bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazza. L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a circa metri 3,00. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto la superficie totale commerciale è pari a mq 133,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è in corso di definizione.

- Appartamento sito in via Bonincontro 43 - piano 1° (int. 2) - Individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 43, particella 1317 sub 17.

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, realizzato all'inizio degli anni '50. L'immobile è composto da 4 vani più accessori, distribuito come segue: sala d'ingresso, quattro stanze, cucina, wc bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e veranda. L'appartamento è realizzato con materiali e rifiniture costruttive comuni, con una luce interna pari a circa metri 3,00. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto. La superficie totale commerciale è pari a mq 118,00 in c.t.

Attualmente l'immobile è in corso di definizione.

Per quanto riguarda l'immobile di seguito indicato è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo la valutazione tecnico-estimativa, in quanto l'ultima valutazione risale al 2010 (seduta del C.d.A. n. 46 del 28/09/2010) protraendosi una situazione di stallo non favorevole all'alienazione dell'immobile in parola. In attesa di stipulare un accordo ed avere una stima aggiornata si ripone l'alienazione con la stima deliberata e ci riserva di variarla nel corso dell'affidamento:

- Immobile denominato San Ciro. Il valore originario indicato dall'Agenzia del territorio di Palermo è stato decurtato nei limiti del 10% (C.d.A. n. 46 del 28/09/2010), fissando così il valore dell'immobile in **euro 2.263.459,17**. Il complesso immobiliare sito in Palermo, lungo la strada provinciale Palermo-Monreale, è composto da un edificio avente accesso da via Rocca-Monreale n. 1, che insiste su un'area di mq 2.250,00 circa, con circostante area che ne costituisce pertinenza estesa mq 39.598,00. L'edificio si compone da piano terra, primo piano e secondo piano, nonché da locali dipendenti ed è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 143, particella 100 categoria D/4 Rendita Catastale euro 4.565,48; il terreno circostante risulta censito al catasto terreni al foglio di mappa 143, particelle 19, 21, 136, 137, 98, 99, 101, 102, 106 e 140.

Attualmente l'immobile è libero.

Le indicazioni relative agli immobili sopra riportati sono in possesso della certificazione energetica in classe G ad eccezione dell'immobile denominato S. Ciro in quanto accatastato come **unità collabente** (fabbricato che non è più agibile o idoneo alla funzione per cui era stato costruito. Si tratta principalmente di immobili allo stato di rudere o soggetti a forte degrado, che devono essere accatastati e possono però essere ristrutturati).

L'Università si riserva di non procedere alla vendita di qualcuno degli immobili sopra descritti ovvero di incrementare il suddetto mandato in favore del medesimo operatore economico individuato affidandogli la vendita o anche la locazione di ulteriori immobili di proprietà dell'Ateneo. In quest'ultimo caso l'aggiudicatario riceverà solamente da parte conduttrice una mensilità del canone, nella misura determinata dall'Università.

2) Oggetto. Il presente avviso di gara ha per oggetto il mandato di vendita degli immobili dettagliatamente descritti al punto 1). La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, con ogni uso, azione e ragione, adiacenza e pertinenza, nulla escluso o eccettuato.

3) Soggetti ammessi a partecipare alla selezione. Sono ammessi a presentare la propria offerta tutte le Agenzie immobiliari operanti in Palermo, regolarmente iscritte al R.O. degli Agenti d'Affari in mediazione della CCIAA, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione.

4) Modalità di partecipazione. L'offerta, contenuta in plico chiuso e sigillato (a pena di esclusione) con ceralacca o con altra modalità di sigillatura comunque idonea a garantire l'ermetica e inalterabile chiusura dello stesso, deve essere indirizzata al seguente indirizzo: Università degli Studi di Palermo – Area Affari Generali, Patrimoniali e Negoziati – Piazza Marina n. 61, 90133 Palermo, per mezzo del servizio postale raccomandato con A.R., posta celere, agenzia di recapito o corriere autorizzato e consegnata all'Ufficio Protocollo. Il plico dovrà recare all'esterno, oltre all'indicazione del Mittente e alla sua **PEC**, la dicitura **“NON APRIRE - OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO DI MANDATO DI VENDITA AD AGENZIA IMMOBILIARE”**. Il termine per la ricezione delle offerte è fissato entro le ore 13:00 del giorno 11 settembre 2020. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, n. 2 buste come di seguito indicato:

- **una prima busta**, riportante all'esterno la dicitura: **“Documentazione amministrativa”**, oltre alle generalità del concorrente; tale busta dovrà contenere l'attestazione di iscrizione al R.O. degli Agenti d'Affari in mediazione della CCIAA, la dichiarazione di capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, di avere preso visione della documentazione inerente gli immobili di cui al punto 1), di avere considerato ogni condizione che può aver influito nella formulazione dell'offerta e di accettare le condizioni riportate nell'avviso di gara, liberando l'Università da ogni onere o responsabilità anche futura, di essere consapevole che l'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente, mentre non lo è per l'Università, di essere a conoscenza che le spese di stipula del contratto con l'aggiudicatario e tutte quelle ad essa inerenti e conseguenti, sono a carico dello stesso. Le suddette dichiarazioni dovranno essere sottoscritte con firma leggibile del titolare o rappresentante legale del concorrente ed essere presentate, a pena d'esclusione, unitamente a fotocopia di un documento d'identità, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445/2000, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione;

- **una seconda busta**, tassativamente e a **pena di esclusione** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura: **“Offerta economica”**, oltre alle generalità del concorrente. L'offerta, in carta libera, deve essere firmata per esteso dall'interessato e alla stessa deve essere allegata fotocopia della carta d'identità del legale rappresentate. L'offerta deve essere espressa in cifre percentuali ed in lettere, e in caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella in lettere sarà considerata valida, ai fini della gara, quella più favorevole per il potenziale futuro acquirente.

5) Durata del contratto di mandato. Mesi trentasei dalla data di stipula del contratto.

6) Data e luogo di esperimento della gara. La gara sarà celebrata in seduta pubblica, presso i locali dell' Area Affari Generali, Patrimoniali e Negoziali siti al piano 3° dello Steri, Piazza Marina 61, 90133 Palermo. Della data sarà fornita comunicazione ai singoli concorrenti.

6) Altre informazioni. Il presente bando di selezione sarà pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Palermo e presso l'Università ai seguenti link:

- <http://www.unipa.it/albo.html>

- <https://www.unipa.it/amministrazione/areaaffarigeneralipatrimonialienegoziali/appalti-procedure-concluse/fornitura-di-servizi/>

L'Università, qualora lo ritenga opportuno o necessario, si riserva la facoltà di revocare o annullare, in tutto o in parte, il presente avviso di selezione, senza che ciò possa dar adito a qualsiasi richiesta di ristoro da parte dei potenziali concorrenti.

I dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Università per le finalità connesse alla presente selezione.

La documentazione relativa è rinvenibile presso il Settore Patrimonio dell'Università degli studi di Palermo – viale delle Scienze – Edificio 8 - Scala F4 - 2° Piano, il lunedì e il mercoledì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15.00 alle 17.00.

Responsabile del procedimento: geom. Giuseppe Di Fiore – tel. 091/23890801; e-mail giuseppe.difiore@unipa.it

Il Responsabile del Procedimento
F.to *Geom. Giuseppe Di Fiore*

Il Dirigente
Dott. Calogero Schilleci