



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO

AREA TECNICA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

PROCEDURA COMPARATIVA PER IL CONFERIMENTO DI MANDATO DI VENDITA AD AGENZIA IMMOBILIARE

L'Università degli Studi di Palermo, con sede in Palermo, Piazza Marina, 61 – Settore Patrimonio – Viale delle Scienze – Edificio 8, comunica, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.06/49 del 23 aprile 2020, l'intento di voler avviare una procedura comparativa per il conferimento di mandato di vendita di immobili, di proprietà dell'Ateneo, ad un operatore economico.

A quest'ultimo verrà affidato mandato esclusivo, per n. 36 mesi, per l'alienazione degli immobili in parola.

Il suddetto mandato sarà aggiudicato, previa procedura comparativa, all'operatore economico che presenterà una richiesta di provvigione più bassa.

In caso di parità di offerte l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di pubblicizzare la vendita degli immobili, oggetto di mandato, in almeno due siti internet di vendita immobiliare, oltre al proprio.

La provvigione sarà richiesta soltanto all'acquirente e nulla potrà richiedersi all'Università.

Il prezzo di vendita degli immobili dovrà essere superiore 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 pervenute.

Costituiranno oggetto del mandato gli immobili di seguito indicati:

1) Descrizione degli immobili:

- **Immobile di via Montepellegrino, 57/A piano terra - € 42.000,00** - 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° - € 260.000,00** - 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 Massimo D'Azeglio n. 4 - piano 2° - € 122.000,00** - 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.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO

AREA TECNICA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

- **Appartamento sito in via Massimo D'Azeglio n. 4 - piano terra - € 141.000,00** - 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 corruttive comuni, con una luce interna pari a metri 4,10. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente mediocre e necessità 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 - € 153.000,00** - 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 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.

- **Appartamento sito in via Bonincontro, 43 - piano 1° (int. 1) € 126.000,00** - 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 libero.

- **Appartamento sito in via Bonincontro, 43 - piano 1° (int. 2) € 112.000,00** - 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 libero.

Per quanto riguarda l'immobile di seguito indicato, l'ultima valutazione tecnico-estimativa risale all'anno 2010 (Seduta del C.d.A. n. 46 del 28/09/2010).

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Palermo di rilasciare una nuova valutazione tecnico-estimativa, visto il protrarsi di una situazione di stallo che non ha, ad oggi, favorito l'alienazione dell'immobile in parola.

Alla luce di una stima aggiornata, si ripropone l'alienazione sulla base della stima di mercato allora deliberata, riservandosi 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



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO

AREA TECNICA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

al foglio di mappa 143, particelle 19, 21, 136, 137, 98, 99, 101, 102, 106 e 140.
Attualmente l'immobile è libero.

Come disposto dal Consiglio di Amministrazione, deliberazione n.06/02 del 28 maggio 2019, i valori di stima degli immobili elencati sono riferiti ai più recenti valori medi OMI aggiornati al 2° semestre 2020, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Le indicazioni relative agli immobili sopra riportati sono in possesso della certificazione energetica in classe G ad eccezione dell'immobile denominato "San Ciro" in quanto accatastato come unità collabente (fabbricato non 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, comunque, essere ristrutturati).

L'Università si riserva di non procedere alla vendita di alcuno degli immobili sopra descritti né di favorire un ampliamento temporale del suddetto mandato, in favore dell'operatore economico individuato, a seguito di procedura di comparativa, affidandogli la vendita o anche la locazione di ulteriori immobili di proprietà dell'Ateneo.

In quest'ultimo caso, l'aggiudicatario riceverà solamente dalla parte conduttrice una sola mensilità di 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.

2) **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.

3) **Modalità di partecipazione.**

L'offerta, contenuta in plico chiuso e sigillato (a pena di esclusione) con ceralacca o con altre modalità di sigillatura, comunque idonea a garantire l'ermetica e inalterabile chiusura dello stesso, deve essere inviata al seguente indirizzo:

Università degli Studi di Palermo – Area Tecnica e Patrimonio Immobiliare - Viale delle Scienze - 90128 Palermo -

a mezzo del servizio postale con raccomandata 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 8 maggio 2021.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, n. 2 buste come di seguito indicate:

- **una prima busta**, riportante all'esterno la seguente 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 a contrarre con la Pubblica Amministrazione; di avere preso visione della documentazione inerente gli immobili di cui al punto 1); di avere



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO

AREA TECNICA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

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**, riportante all'esterno la seguente dicitura: “**Offerta economica**”.

Tale busta deve tassativamente essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

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, ed 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.

4) **Durata del contratto di mandato.**

Mesi trentasei dalla data di stipula del contratto.

5) **Data e luogo di esperimento della gara.**

La gara sarà celebrata in seduta pubblica, presso i locali dell'Area Area Tecnica e Patrimonio Immobiliare siti al piano 1° - Edificio 18 - Viale delle Scienze - 90128 Palermo.

In merito alla 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/areatecnicaepatrimonioimmobiliare/servizi/appalti-procedure-in-corso-00001/>

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 ore 15.00 alle ore 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
Ing. Antonio Sorce