



COMUNE di VITTORIA
Direzione Servizi Manutentivi-Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DELLA REGIONE SICILIANA SEDE DI VITTORIA.

Il Comune di Vittoria, in esecuzione degli indirizzi espressi con la Deliberazione di Giunta Municipale, n. 165 del 09/04/2025 e della Determinazione Dirigenziale n. 1470 del 17/04/2025, rende noto che, intende procedere all'avvio di un'indagine esplorativa al fine di individuare un immobile da acquistare, da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Vittoria.

A tal fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta immobiliare, alle condizioni e con le modalità previste nel presente avviso pubblico.

1. REQUISITI E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile da proporre all'Amministrazione comunale dovrà avere le seguenti caratteristiche:

• **UBICAZIONE**

a) Essere ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, preferibilmente in zona con buona accessibilità e con disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;

b) Potrà consistere in una soluzione edilizia indipendente o in una porzione di un edificio. Nel caso in cui lo stesso costituisca porzione di un edificio, gli spazi condominiali dovranno essere limitati e ridotti al minimo;

• **TIPOLOGIA**

c) Essere dotato di autonomia funzionale (impianti per l'acqua, gas, energia elettrica, condizionamento/riscaldamento, rete LAN, impianto antincendio, ecc.) e di ingressi facilmente accessibili anche da utenza a mobilità ridotta;

d) L'immobile dovrà avere la struttura adeguata alle normative antisismiche e rispettare le prescrizioni, relative alla normative vigenti in campo edilizio e sulla sicurezza ed in particolare, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;

• **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**

e) Immobile o porzione di immobile con metratura complessiva compresa tra 550 mq e 600 mq.

- Destinazione d'uso: ufficio (A10) o trasformabile (A10).

L'immobile dovrà avere una superficie utile e lorda da destinare alle attività lavorative suddivise per postazioni di lavoro, front office, archivi, sale d'aspetto e pertinenza;

- Nel dettaglio la struttura deve poter ospitare almeno 31 dipendenti, nei circa 550-600 mq ed i locali dovranno contenere, almeno:

- N. 12 uffici con n. 2-3 postazioni lavorative per l'attività di colloqui specialistici e di orientamento individuale e incrocio, domanda e offerta;
 - N. 1 ufficio con n. 1 postazione lavorativa per la gestione del protocollo;
 - N. 1 ufficio per il Dirigente;
 - N. 1 ufficio con n. 3 postazioni lavorative per l'attività di back office;
 - N. 1 servizio igienico per l'utenza, suddiviso per genere, idoneo anche per l'utilizzo da parte di disabili;
 - N. 1 servizio igienico per i dipendenti, suddiviso per genere, idoneo anche per l'utilizzo da parte di disabili;
 - N. 1 locale ripostiglio;
 - N. 1 locale server;
 - N. 1 locale idoneo per archivio.
- **CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE O ACCESSORIE:**
 - Almeno 5-6 posti auto in cortile chiuso o in spazi coperti;
 - Accesso per disabili, per immobili collocati al P.T. o ai piani superiori, di un fabbricato con ascensore – certificazione o dichiarazione che rispetti la Legge n. 13/1989 o equiparati montascale;
 - Termicamente autonomo;
 - Presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturale e/o WI-FI o adeguabile;
 - Dotazione di impianto antintrusione;
 - Certificato di conformità impianto elettrico, come previsto dal D.M. 37/2008 ovvero, ove applicabile, dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 "Norme per la sicurezza degli impianti";
 - Certificato di conformità impianto condizionamento, come previsto dal D.M. 37/2008 ovvero, ove applicabile, dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 "Norme per la sicurezza degli impianti".

Potranno essere proposti anche immobili che necessitano di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento, che saranno a carico della parte venditrice, la quale dovrà rendere una dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare le opere e produrre le relative certificazioni, a proprie cura e spese e senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Vittoria, entro un termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore **a n. 6 mesi**, decorrente dall'autorizzazione alla stipula del contratto di vendita.

L'immobile deve essere già edificato alla data del presente Avviso.

Non saranno presi in considerazione edifici/immobili non realizzati o in fase di realizzazione, non ultimati alla detta data.

2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la manifestazione d'interesse, persone fisiche o persone giuridiche che:

- abbiano la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà. L'immobile proposto al Comune di Vittoria dovrà, alla data prevista per la sottoscrizione del contratto, essere nella disponibilità giuridica dell'offerente, libero da persone e/o cose e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da oneri a qualsiasi titolo. Nel caso in cui l'immobile proposto appartenga a più soggetti, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari.

- siano in possesso dei requisiti generali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 94 e ss. del d.lgs. 36/2023 e s.m.i..

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Saranno prese in considerazione offerte il cui importo non sia superiore al contributo previsto per il comune di Vittoria, onnicomprensivo di costi di acquisizione immobile e di eventuali lavori di adattamento alle esigenze, di cui alle "Linee Guida per l'attuazione dell'adeguamento strumentale ed infrastrutturale delle sedi dei Centri per l'Impiego della Regione Siciliana", approvate con DDG n. 3813 del 13/12/2023.

3. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati possono presentare Manifestazione d'interesse redatta utilizzando i modelli allegati al presente invito:

- Modello 1: Domanda di partecipazione con la quale si manifesta l'interesse a partecipare al presente Avviso e si dichiara ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 la veridicità di quanto sottoscritto, consapevoli che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- Modello 2: Proposta di vendita indicante il prezzo di offerta (nel rispetto di quanto indicato nell'ultimo capoverso del paragrafo 2), corredata da dichiarazione di piena proprietà e immediata disponibilità dell'immobile nonché di assenza di cause ostative alla sua alienabilità.

La domanda di partecipazione, la proposta di vendita e l'ulteriore documentazione richiesta dovranno, nelle prescritte forme, essere contenute in un PLICO chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, recante esternamente le informazioni relative al partecipante (nominativo, denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita IVA,

indirizzo, recapito telefonico; ove possedute, P.E.C. ed e-mail), oltreché la seguente dicitura:

"AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DELLA REGIONE SICILIANA SEDE DI VITTORIA"

Il PLICO dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 2 Giugno 2025, negli orari di apertura al pubblico, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Vittoria – Via Bari, n. 83 – 97019 – Vittoria.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune.

All'interno del **PLICO** dovranno essere inserite due Buste contraddistinte con le diciture: Busta A – Documentazione amministrativa e Busta B – Offerta Tecnica, che dovranno contenere quanto di seguito descritto.

Busta A – Documentazione amministrativa

La busta A) debitamente sigillata, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente, la dicitura esterna "Busta A) - documentazione amministrativa", e dovrà contenere esclusivamente:

- 1) Domanda di partecipazione (Modello 1);
- 2) Relazione descrittiva dell'immobile che si intende proporre, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente, nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie secondo quanto prescritto al presente avviso. Identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi, etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali dell'immobile offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica;
- 3) Planimetria dell'immobile quotata, anche in altezza, illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto;
- 4) Eventuale attestato di prestazione energetica (o documento equivalente), relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata;
- 5) Documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- 6) Eventuale perizia di stima dell'immobile;
- 7) Fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del dichiarante; in caso

di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale (o se del caso altro rappresentante), dovrà altresì essere prodotto originale o copia autentica della procura speciale (o originale o copia autentica del documento attestante i poteri) del firmatario dell'istanza di partecipazione;

Busta B – Offerta Tecnica

La busta B), debitamente sigillata in modo da garantire la segretezza del contenuto, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente e la dicitura esterna "Busta B – Offerta tecnica". Dovrà contenere esclusivamente l'offerta tecnica redatta sul Modello 2 (Proposta di vendita) e comunque deve riportare, a pena di esclusione, tutti i dati ivi richiesti.

4. COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

- a) Le proposte pervenute, saranno valutate da una apposita Commissione, nominata successivamente al termine di presentazione delle offerte, sulla base dei criteri indicati nell'avviso stesso, selezionando la proposta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune;
- b) La Commissione provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro delle proposte ricevute e a dare atto della documentazione trasmessa;
- c) Procederà in una o più sedute riservate all'esame delle proposte regolarmente pervenute;
- d) Potrà richiedere al proponente l'effettuazione di uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile, al fine della valutazione dell'offerta ricevuta;
- e) La Commissione selezionerà la proposta ritenuta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune di Vittoria, ferma restando la facoltà di non procedere ad alcuna selezione in caso di offerte ritenute non conformi o non soddisfacenti rispetto alle esigenze dell'Ente.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate da parte della suddetta Commissione, tenendo conto dei criteri generali di seguito riportati:

	CRITERI GENERALI	PUNTI MAX
1	Facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine	15
2	Disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico	15
3	<i>Raggiungibilità della sede attraverso l'uso di trasporto pubblico</i>	15
4	<i>Dotazione di spazi esterni all'edificio principale che consentano di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza</i>	5
5	Disponibilità di locali per l'accoglienza e di spazi che tengano conto della necessità di riservatezza	15

6	Stato dell'immobile in relazione al suo pronto utilizzo (immobile immediatamente utilizzabile; immobile utilizzabile a seguito di interventi di manutenzione straordinaria)	15
7	Convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e della spesa necessaria per l'eventuale ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile medesimo	20
	TOTALE PUNTI PROPOSTA	100

La Commissione di valutazione, per l'attribuzione dei punteggi relativi a ciascun criterio, terrà conto della relazione tra giudizio qualitativo di valutazione e i relativi coefficienti, di seguito indicati, che dovranno essere moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun criterio di valutazione.

GIUDIZIO QUALITATIVO COEFFICIENTI	Coefficienti
Eccellente	1
Ottimo	0,9
Buono	0,8
Discreto	0,7
Sufficiente	0,6
Mediocre	0,5
Scarso	0,4
Insufficiente	0,3
Non valutabile	0

6. RISARCIMENTO DANNI E CLAUSOLA 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 ulteriore accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa.

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

7. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

a) Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio On Line del Comune di Vittoria e sul portale istituzionale <http://www.comune.vittoria.it>;

b) Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura di Avviso, ci si potrà rivolgere

al R.P.:

- Arch. Salvatore Lorefice – Tel: 0932/514141 – email: salvatorelorefice@comunevittoria-rg.it

8. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali raccolti, saranno trattati con l'ausilio di supporti cartacei, informatici, telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale stipula del contratto, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679.

E' onere dei proponenti, fornire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrattare con le Pubbliche Amministrazioni. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Vittoria ed il responsabile del relativo trattamento è il dirigente della direzione Servizi Manutentivi-Patrimonio, arch. Rosario Cultrone.

I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture del Comune di Vittoria con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale del Comune. In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso pubblico non vincola il Comune alla conclusione del procedimento e quindi all'acquisto dell'immobile, né da parte del Comune, né da parte di soggetti terzi.

L'Ente potrà insindacabilmente valutare di non procedere all'acquisizione qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta conveniente o idonea e ciò senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;

Il presente avviso comunque, non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né promessa di acquisto e non impegna pertanto il Comune alla conclusione del procedimento stesso.

Il Comune di Vittoria, si riserva di dare seguito alla procedura in parola, consistente nell'acquisto dell'immobile da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Vittoria, anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola proposta immobiliare, purché la stessa sia ritenuta idonea dalla Commissione di Valutazione comunale, nel rispetto dei requisiti e delle modalità stabiliti nel presente avviso.

Il prezzo pattuito per la vendita dell'immobile verrà pagato al momento del rogito notarile. Ogni spesa, imposta o tassa, afferente l'acquisto, saranno a carico del Comune di Vittoria, escluse quelle a carico del Venditore.

L'immobile in oggetto, al momento della vendita, sarà trasferito nello stato di fatto, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive.

La proposta di vendita sarà vincolante per il Comune di Vittoria, solo dopo l'approvazione del relativo provvedimento deliberativo di accettazione e approvazione della stessa,

previo stanziamento dei fondi necessari da parte della Regione Sicilia.

L'Ente non riconoscerà alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte immobiliari o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Il Comune di Vittoria si riserva di sospendere, revocare o annullare il presente avviso, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o rimborso spese.

Per effetto della partecipazione alla presente indagine esplorativa, il proponente prende espressamente atto che il Comune di Vittoria, non ha obbligo alcuno di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana, ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del foro di Ragusa.

Vittoria, lì 17 Aprile 2025

**Il Dirigente della Direzione
Servizi Manutentivi-Patrimonio**

F.to Arch. Rosario CULTRONE