



ALLEGATO N. 1 CAPITOLATO
TECNICO
INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE
DI PALERMO

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
 - 9.1. Titoli di disponibilità
 - 9.2. Visure e planimetrie catastali
 - 9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 9.4. Certificato di agibilità
 - 9.5. Certificato di prevenzione incendi
 - 9.6. Altra documentazione eventuale

1. INTRODUZIONE

L'Accademia di Belle Arti di Palermo (di seguito anche "Accademia") é interessata all'acquisto di un immobile da adibire a propria sede istituzionale.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Accademia dovrà potrà essere soddisfatto attraverso un unico immobile.

L'Accademia é interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, eventuali offerte di immobili in locazione — ovvero ad altro titolo — non saranno prese in considerazione.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l'Accademia nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che l'immobile offerto non dovrà necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Accademia (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, nonché ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile - biciclette, monopattini - dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel Comune di Palermo, preferibilmente in zona centrale in quanto l'attuale sede istituzionale dell'Accademia è ubicata a Palermo in via Papireto n. 20.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'Accademia ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo debba essere integrato da ulteriore immobile avente le seguenti caratteristiche:

- b) avere una estensione di almeno mq 8.000/9.000, anche su più piani;
- c) avere aree scoperte attigue all'immobile.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Accademia valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino alle esigenze d'uso di questa Accademia ovvero: l'ampiezza degli spazi deve essere tale da consentire lo svolgimento delle attività tipiche dell'Istituzione, come i vari laboratori (Scultura, Pittura, Decorazione, Grafica d'arte, Scenografia, Restauro, Progettazione della moda, Audio video e multimedia, Design grafico, Progettazione dei sistemi espositivi, Didattica dell'arte, Fumetto e illustrazione, Fotografia, ecc...), i locali per lo svolgimento delle lezioni teoriche e di quelle altre attività che per la loro natura richiedono spazi particolarmente ampi che tengano conto delle dimensioni delle attrezzature in uso (convegni, biblioteca, gipsoteca ecc..) oltre che spazi da destinare a magazzini/archivi, sale riunioni, servizi igienici.

In altre parole, sebbene l'Accademia si dichiara sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Accademia valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritino una valutazione i seguenti aspetti:

a) *Caratteristiche dell'involucro* in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

b) *Caratteristiche degli impianti* posto che, nella valutazione di un immobile di grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e, preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Accademia.

c) *Cablaggio strutturato*, posto che l'immobile dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso e la categoria catastale dell'immobile proposto dovranno essere compatibili con l'attività di tipo didattico dell'Accademia o destinabili ad essa.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche un immobile bisognoso di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Accademia non intende infatti circoscrivere la propria ricerca ad immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Accademia, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Accademia si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

Con riferimento all'immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

a) produrre una relazione generale dell'immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

- una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc..;

- una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;

- una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;

b) produrre una documentazione fotografica dell'immobile;

c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile che contengano le "piante dello stato di fatto" nonché le "sezioni" e i "prospetti";

d) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato .xls;

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Accademia si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

9.1. Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);

b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);

c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

9.2. Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Accademia evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile.

L'Accademia evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà

fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.4. *Certificato di agibilità*

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Accademia il certificato di agibilità dell'immobile.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Accademia evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

9.5. *Certificato di prevenzione incendi*

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Accademia il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, l'Accademia evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

9.6. *Altra documentazione eventuale*

Il Soggetto interessato potrà altresì fornire all'Accademia la seguente ulteriore documentazione:

- a) certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile.
- b) dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- c) attestato di prestazione energetica a ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1 -2 -3-4-5 -6;
- d) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile;
- e) dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Il Presidente

Dott. Gianfranco Minisola

