



COMUNE DI PALERMO
AREA DEL PATRIMONIO

BANDO DI GARA A PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PALERMO DA DESTINARE AD ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI.

- ENTE AGGIUDICATORE

Comune di Palermo – Area del Patrimonio, Via Astorino n. 36 - Cap 90146 Palermo

-BANDO INDETTO

a seguito di Deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 18/05/2026 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 22/05/2026, nonché di Determinazione Dirigenziale a contrarre del, prot. n., aventi ad oggetto: **Bando di gara a procedura aperta per l'assegnazione in concessione di immobili di proprietà del comune di Palermo da destinare ad alloggi per Studenti Universitari.**

Identificativo appalto ANAC: G05261 Codice CIG : BBE1946C49

PREMESSA

Questa Amministrazione Comunale intende procedere all'assegnazione in concessione di immobili di proprietà del Comune di Palermo da destinare ad alloggi per studenti universitari, tenendo conto dei principi e dei criteri adottati da Cassa Depositi e Prestiti – CDP che, su incarico del Ministero dell'Università e della Ricerca, ha pubblicato l'Avviso consultabile ai seguenti link: https://www.cdp.it/sitointernet/it/nuovo_bando_studentati_pnrr.page e https://www.cdp.it/sitointernet/it/bando_studentati_pnrr_doc.page, avente ad oggetto lo “Student Housing Fund”, “Per la presentazione di domande a sportello per la concessione di contributi finanziari nell'ambito della Missione 4 PNRR “Istruzione e Ricerca”, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università”, Investimento 5 “Student housing fund” finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU”.

Più precisamente:

a) con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, è stato adottato l'“Avviso finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore”, in attuazione della Riforma 1.7- “Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti” prevista dalla Missione 4, Componente 1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;

b) Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (CDP), su incarico del Ministero dell'Università e della Ricerca, ha pubblicato l'Avviso Pubblico, avente ad oggetto lo “Student Housing Fund”, “Per la presentazione di domande a sportello per la concessione di contributi finanziari nell'ambito della Missione 4 PNRR “Istruzione e Ricerca”, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università”, Investimento 5 “Student housing fund” finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU”;

c) il citato Bando della CDP prevede l'erogazione di contributi a fondo perduto a favore di soggetti pubblici e privati per la messa a disposizione di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore;

d) in conformità a quanto previsto dall'art. 6 – “Interventi finanziabili” - del citato Avviso Pubblico del “Student Housing Fund”, lo stesso prevede testualmente che:

1. la messa a disposizione di strutture dedicate alla residenzialità studentesca universitaria attraverso la copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi 3 (tre) anni di gestione delle strutture stesse, riconosciuta al Soggetto Beneficiario in esito alla messa a disposizione delle stesse strutture.

2. I soggetti ammissibili di cui all'articolo 5 dell'Avviso CDP, all'atto di presentazione della richiesta, possono essere direttamente in possesso degli immobili da destinare a residenze o alloggi per studenti universitari, ovvero possono avere già avviato le procedure per l'acquisizione della disponibilità degli immobili.

3. I posti letto per studenti della formazione superiore devono essere resi disponibili per l'assegnazione agli studenti fuori sede capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, nell'ambito di quelli di cui all'articolo 4, comma 1, del D. Lgs. 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli Organismi regionali territorialmente competenti per il diritto allo studio ai sensi della relativa legislazione regionale, nella percentuale non inferiore al 30% (trenta per cento), ovvero disponibili per l'assegnazione agli studenti inseriti in graduatorie di merito.

I Soggetti Beneficiari degli interventi finanziati devono assicurare – a pena di decadenza delle agevolazioni di cui al presente Avviso e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all'art. 20 - la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno 9 (nove) anni successivi al terzo anno (per un totale di 12 anni), con

decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto o comunque non oltre un anno dalla sottoscrizione della concessione, con possibilità di destinazione ad ulteriore finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, da vincolare agli studenti che vi alloggiano, ovvero degli stessi alloggi o residenze, in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, ferma restando la necessaria continuità annuale della disponibilità del singolo posto letto assegnato a ciascun studente per un determinato anno accademico.

4. La richiesta di ammissione al beneficio deve riguardare un'unica residenza dotata di un numero di posti letto non inferiore a n. 18 (diciotto) unità, anche frazionatamente, come previsto dal successivo articolo 7, comma 1, lettera d) dell'Avviso CDP. Pertanto, nel caso in cui un medesimo proponente intenda candidare più immobili, dovrà procedere alla trasmissione di più richieste separate.

5. Non è ammessa la presentazione di una nuova richiesta di ammissione al contributo in relazione ad un intervento per il quale sia stata già rilasciata una Comunicazione di Ammissione nell'ambito del presente Avviso CDP; ai fini dell'ottenimento dei contributi a fondo perduto previsti nel sopra indicato Avviso Pubblico della CDP e, segnatamente, in conformità all'art. 7 dell'Avviso CDP - "Criteri di ammissibilità degli interventi" - di tale Avviso Pubblico "Gli interventi oggetto del finanziamento ... devono a pena di esclusione" tra altro "riguardare immobili situati all'interno o in prossimità del territorio di capoluoghi di provincia che ospitano sedi di una o più istituzioni universitarie statali e non statali, legalmente riconosciute ... che devono risultare dall'immobile oggetto di intervento agevolmente raggiungibili", nonché "riguardare immobili che possano permettere messa a disposizione di alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore per un numero di posti letto non inferiore a n. 18 (diciotto) unità, anche frazionatamente, purché ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici localizzati all'interno della medesima circoscrizione di decentramento comunale, ovvero nell'ambito di circoscrizioni diverse purché contigue", in coerenza con gli standard minimi dimensionali e qualitativi individuati nella documentazione allegata al detto Avviso e con le relative modalità e tempistiche.

I - PIATTAFORMA/PORTALE APPALTI

Nella piattaforma telematica del Comune di Palermo, anche indicata come "portale appalti", sono consultabili da ciascun operatore economico i seguenti manuali di istruzione:

- nella sezione Informazioni - Guida per l'iscrizione ad un Elenco Operatori;
- nella sezione Informazioni - Guida per la presentazione di una offerta telematica.

Si precisa che in caso di conflitto tra le previsioni contenute nei manuali e quelle contenute nel

presente disciplinare, prevalgono sempre queste ultime. L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del Codice civile.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento. Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

Per partecipare alla procedura di gara, gli operatori economici interessati dovranno preventivamente registrarsi sul Portale Appalti, raggiungibile all'indirizzo sopra indicato, cliccando su "Registrati" nella sezione Area Riservata.

La registrazione è effettuata una tantum e consentirà all'operatore economico l'accesso alla sua

Area Riservata anche in caso di partecipazione a future procedure telematiche bandite dal Comune di Palermo.

Per registrarsi regolarmente, gli operatori economici dovranno disporre di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) da indicarsi nell'apposito campo dei *form* di registrazione. Qualora gli operatori, in sede di registrazione, indichino un indirizzo PEC erroneo o non funzionante oppure indichino un indirizzo di posta elettronica non certificata, si assumeranno l'intera responsabilità del mancato ricevimento delle comunicazioni o delle altre PEC di notifica di comunicazioni inserite dalla stazione appaltante nell'area Comunicazioni della piattaforma telematica.

Si precisa che l'operatore economico è l'unico responsabile delle informazioni e dei dati inseriti nella piattaforma telematica in fase di registrazione. Si raccomanda pertanto di verificare la correttezza di tutti i dati inseriti ed in particolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata. In caso di errore, come sopra indicato, gli operatori economici offerenti non potranno ricevere PEC di notifica di avvenuto inserimento di comunicazioni e/o richieste della stazione appaltante nell'area comunicazioni del Portale e non potranno ricevere la notifica di corretto recepimento dell'offerta alla piattaforma telematica.

Con il completamento della registrazione gli operatori economici accetteranno integralmente le Regole di utilizzo della piattaforma telematica visionabili nelle pagine del Portale dopo la compilazione dei form richiesti per la registrazione.

Gli operatori economici interessati a partecipare alla presente procedura, per tutte le problematiche inerenti alla registrazione a sistema e gli aspetti informatici relativi al caricamento e/o trasmissione delle offerte potranno rivolgersi al *Call Center* tramite:

- Pec: settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it
- oppure tramite la sezione del portale "ASSISTENZA OPERATORI ECONOMICI" raggiungibile al seguente link:
https://portaleappalti.comune.palermo.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_assistenza_tecnica.wp

Si fa presente che:

- in caso di partecipazione alla gara di soggetti di cui all'articolo 65, co. 2, lettere b) e c) del Codice dei Contratti, il Consorzio sarà l'unico soggetto che potrà operare nella piattaforma telematica, fermo restando che la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente, laddove richiesto, anche da ciascuno dei consorziati per conto dei quali il Consorzio partecipa alla gara;
- in caso di partecipazione alla gara di operatore economico costituito da imprese riunite o da riunirsi nelle forme di cui all'articolo 65, co. 2, lettere d), e), f) e g) del Codice dei Contratti, l'impresa indicata come mandataria/capogruppo sarà l'unico soggetto che potrà operare nella piattaforma telematica, fermo restando che la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente, laddove richiesto, da tutti i soggetti che compongono il raggruppamento temporaneo

di imprese (di seguito, “R.T.I.” o “R.T.”), il consorzio o il Gruppo Europeo di Interesse Economico (di seguito, “G.E.I.E.”).

Una volta eseguita la registrazione l’operatore dovrà accedere alla propria AREA RISERVATA, selezionare la gara oggetto del presente disciplinare (identificabile tramite l’oggetto e/o il codice CIG) e procedere alla presentazione dell’offerta seguendo le indicazioni contenute al paragrafo 4 della "Guida alla presentazione di offerte telematiche".

Nel caso di partecipazione in R.T.I. la mandataria, giungendo alla videata ‘Forma di partecipazione’ dovrà indicare ‘Si’ al quesito “L’impresa partecipa come mandataria di un raggruppamento temporaneo?” e proseguire con le informazioni richieste riguardanti gli altri operatori costituenti il raggruppamento.

Gli operatori economici, dopo aver correttamente presentato offerta tramite il portale appalti, riceveranno una PEC di conferma, all’indirizzo indicato in sede di registrazione/profilazione, dell’avvenuta ricezione dell’offerta stessa e del relativo numero di protocollo.

Gli operatori economici al momento del caricamento delle offerte sul portale appalti dovranno rispettare i limiti dimensionali, sia dei singoli file che per l’insieme dei file relativi ad una intera busta, indicati nel portale stesso

In ogni caso si raccomanda, al fine di evitare appesantimenti nell’attività di caricamento, di scegliere formati grafici e risoluzioni tali da rendere i file di dimensioni contenute.

Si precisa che per la partecipazione alla presente procedura di scelta del contraente svolta in modalità telematica è necessario che tutti gli operatori interessati siano in possesso della dotazione informatica (hardware e software) di base e dell’accesso all’Area Riservata del “Portale Appalti” del Comune di Palermo.

Fra le altre cose si segnala, in particolare, la necessità di essere in possesso di un indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) e di utilizzare, da parte di un legale rappresentante o procuratore del soggetto che intenda partecipare alla procedura, una firma digitale generata mediante un dispositivo sicuro per la creazione di una firma elettronica qualificata e basata su un certificato qualificato che, al momento della sottoscrizione, non risulti scaduto di validità ovvero non risulti revocato o sospeso, rilasciato da un prestatore di servizi fiduciari qualificato e accreditato ai sensi del Regolamento (Ue) N. 910/2014 Del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014 e dell’art. 29 del Codice dell’Amministrazione Digitale (CAD) di cui al D. Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.

Si precisa che il sistema, pur accettando anche formati diversi, è in grado di verificare automaticamente la validità della firma all’atto dell’inserimento della documentazione, e segnalare all’offerente l’eventuale invalidità, solo se viene utilizzato il formato di firma digitale CADES (*.p7m).

Tutta la documentazione caricata nella piattaforma telematica (dichiarazioni, documenti e offerte)

dagli operatori economici relativamente alla presente procedura di aggiudicazione, qualora richiesta in firma digitale, verrà considerata come carente di sottoscrizione qualora sia firmata con certificati di firma digitale non validi, scaduti o rilasciati da organismi non inclusi nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'AgID.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6-ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
 - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni: **i.** il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro; **ii.** il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 9100/14; **iii.** il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, la Stazione Appaltante potrà richiedere agli offerenti, ai sensi dell'art. 17, comma 4 del Codice, di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta della Stazione Appaltante sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

- CONTRIBUTO OBBLIGATORIO A FAVORE DI ANAC

I concorrenti effettuano, a pena di esclusione, il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per un importo **pari a € 165,00** secondo le modalità

di cui alla deliberazione ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023 (Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024) pubblicata al seguente <https://www.anticorruzione.it/-/gestione-contributi-gara> e allegano la ricevuta ai documenti di gara. I concorrenti effettuano, a pena di esclusione, il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, secondo le modalità attualmente in vigore, Delibera Anac 621/2022 pubblicata al seguente link: <https://www.anticorruzione.it/-/gestione-contributi-gara> ed allegano la ricevuta ai documenti di gara.

In caso di mancata presentazione della ricevuta l'ente accerta il pagamento mediante consultazione del servizio dell'ANAC del "Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico - FVOE".

Qualora il pagamento non risulti registrato dal sistema, la mancata presentazione della ricevuta potrà essere sanata ai sensi dell'art. 101 del Codice, a condizione che il pagamento sia già effettuato prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

L'operatore economico che non adempia alla richiesta nel termine stabilito dalla stazione appaltante è escluso dalla procedura di gara per inammissibilità dell'offerta.

II - DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA DI GARA

La presente procedura ha per oggetto la concessione a titolo oneroso di immobili di proprietà del Comune di Palermo da assegnare al soggetto aggiudicatario in possesso dei requisiti di cui al successivo punto V e da ristrutturare secondo i criteri stabiliti da CDP nell'Avviso di cui in premessa, nonché secondo quanto previsto nel presente Bando ed indicato nei documenti allo stesso allegati sotto le lettere A) e B).

La concessione è finalizzata a:

- * incrementare l'offerta di posti letto per studenti universitari a prezzi calmierati.
- * promuovere la rigenerazione urbana dei luoghi in cui sono ubicati gli immobili oggetto di assegnazione e riqualificazione e valorizzare il patrimonio pubblico immobiliare

La partecipazione alla gara comporta l'accettazione di tutte le clausole e la rinuncia ad ogni pretesa e/o domanda di qualunque genere e natura.

III – DURATA E DESTINAZIONE DELLA CONCESSIONE

L'affidamento in concessione degli immobili oggetto della presente procedura avrà durata di anni 12, con decorrenza dalla data di inizio dell'attività di studentato, da effettuare nel rispetto delle disposizioni di legge in materia e da comunicare contestualmente al Comune di Palermo-Area Patrimonio all'indirizzo Pec sopra indicato.

La corresponsione del canone di concessione avrà decorrenza dall'inizio dell'attività di studentato da comunicare in conformità a quanto sopra specificato.

Per l'intera durata del rapporto concessorio, gli immobili oggetto di concessione dovranno essere obbligatoriamente destinati, per un periodo di almeno dieci (10) mesi di ciascun anno – settembre/giugno, ad uso di residenza universitaria/studentato, nel rispetto delle finalità di cui al precedente punto II del presente Bando, mentre per i restanti due (2) mesi di ciascun anno - luglio/agosto, ricadenti al di fuori dell'ordinario periodo di durata dei corsi universitari, potranno avere una destinazione diversa purché compatibile con la natura e la tipologia degli immobili.

Analoga durata e tempi di utilizzo saranno previsti anche nell'ipotesi di mancato ottenimento del contributo CDP.

Con riferimento all'intera durata della concessione, il concessionario è obbligato al rispetto di quanto previsto all'articolo 6 e all'articolo 10 dell'Avviso Pubblico avente ad oggetto lo "Student Housing Fund" meglio richiamato ed indicato nella superiore premessa, il cui contenuto deve intendersi qui riportato e facente parte integrante del presente Bando.

Il mancato rispetto dei vincoli di destinazione sopra indicati costituisce causa di grave inadempimento e comporta la decadenza dalla concessione.

Alla scadenza del periodo di concessione (Dodici anni) è escluso ogni rinnovo automatico.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di procedere alla rimodulazione del rapporto concessorio mediante la definizione di nuovi termini e condizioni ovvero di indire una nuova procedura di affidamento, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto alla prosecuzione del rapporto.

IV - IMMOBILI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Gli immobili oggetto della concessione sono quelli di seguito elencati.

Si precisa che tali immobili sono sottoposti al vincolo di natura storico-monumentale, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio culturale, come altresì indicato nella documentazione allegata al presente Bando sotto le lettere C), D), E) ed F).

Tale vincolo comporta specifici obblighi e limitazioni in ordine agli interventi edilizi, alle modalità di utilizzo e alla gestione degli stessi che il Concessionario aggiudicatario è obbligato ad adempiere.

Per tutti i suddetti immobili è stata avviata la verifica di interesse culturale come precisato nell'elenco che segue.

In taluni casi, gli immobili oggetto di aggiudicazione fanno parte di contesti immobiliari a destinazione mista, caratterizzati dalla compresenza di porzioni di proprietà pubblica e privata.

Pertanto, il Concessionario dovrà garantire il rispetto dei regolamenti condominiali esistenti e dei diritti dei terzi, nonché delle disposizioni di legge in materia.

Gli immobili oggetto del presente Bando di assegnazione in concessione sono i seguenti:

DESCRIZIONE	CATEGORIA		FOGLIO	PARTICELLA	SUB	VALORE DI CONCESSIONE ANNUO	SOPRINTENDENZA
Via Lincoln 121	C/3		138	602	16	€ 17.703,00	Nota n. 34828 del 5/09/2024
Via Lincoln 121			138	623	5		
Via Porta Di Castro	67	p.t.	136	391	6	€ 117.680,00	RICHIESTA VERIFICA INTERESSE CULTURALE CON NOTA PROT.819768 DEL 11/06/2024
Via Porta Di Castro	67	p.t. 1°	136	391	5		
Via Porta Di Castro	67	p.t.	136	391	4		
Via Porta Di Castro	67	p.1°	136	391	9		
Via Porta Di Castro	67	p.2°	136	391	13		
Via Porta Di Castro	67	p2°	136	391	12		
Via Porta Di Castro	67	p.1° Sx	136	391	15		
Via Porta Di Castro	63	p.t.	136	391	1		
Via Porta Di Castro	65	P.t.	136	391	2		
Via Porta Di Castro	67	1	136	391	14		
Via Conte Federico	2	pt	136	392	8		
Via Porta Di Castro	67	p.1°	136	391	11		
Vicolo Pesacannone	27	p.t.	136	222	5		
Vicolo Pesacannone	31	p.t.	136	222	11		

Vicolo Pesacannone	29	1°	136	222	6		
Vicolo Pesacannone	29	2° sx	136	222	7		
Vicolo Pesacannone	29	2° dx	136	222	8 2		
Vicolo Pesacannone	29	3°sx	136	222	9		
Vicolo Pesacannone	29	3°dx	136	222	10		
Via Rua Formaggi	12		137	306	8	€ 87.200,00	RICHIESTA VERIFICA INTERESSE CULTURALE CON NOTA PROT.167253 DEL 19/02/2026
Via Rua Formaggi	12		137	306	7		
Via Rua Formaggi	12		137	306	10		
Via Rua Formaggi	12		137	306	11		
Via Rua Formaggi	8		137	306	1, 3		
Via Rua Formaggi	14		137	306	5		
Via Rua Formaggi	10		137	306	4		
Via Rua Formaggi	16		137	306	6		

Ai fini della presente procedura gli immobili oggetto di assegnazione in concessione sono da considerare unitariamente quale Lotto Unico ed inscindibile.

La scelta di configurare gli immobili quale “Lotto unico e inscindibile” è motivata dalla necessità di garantire unitarietà, omogeneità ed efficace coordinamento nell’esecuzione delle prestazioni relative agli immobili destinati a Studentato, nonché di conseguire le finalità sopra indicate al superiore punto II.

In particolare, gli immobili proposti, che costituiranno oggetto dell'intervento, risultano funzionalmente collegati sotto il profilo gestionale, tecnico ed organizzativo, richiedendo standard uniformi di esecuzione, manutenzione e controllo qualitativo delle attività previste dal bando. La suddivisione in lotti distinti potrebbe determinare criticità operative, disomogeneità nell'erogazione dei servizi, sovrapposizioni di responsabilità e maggiori costi di coordinamento, con conseguente pregiudizio per l'efficienza complessiva dell'intervento.

La configurazione in lotto unico risponde, pertanto, a criteri di economicità, efficacia ed ottimizzazione della gestione contrattuale, in coerenza con gli obiettivi di tempestiva realizzazione e corretta funzionalità delle strutture destinate agli studenti.

Conseguentemente, non sono ammesse e saranno pertanto escluse le istanze aventi ad oggetto, anche parzialmente, uno o più degli immobili individuati quali lotto unico.

Le caratteristiche tecniche degli immobili sono riassunte nelle schede allegate al presente Bando sotto le lettere C), D), E) ed F).

V – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E CONDIZIONI DI AMMISSIONE

Possono partecipare alla presente procedura:

- a) gli operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- b) i soggetti privati di cui all'articolo 1, comma 1 della legge 14 novembre 2000 n. 338;
- c) le imprese individuali;
- d) le società di capitali;
- e) i rappresentanti temporanei di associazione imprese costituite e costituendi;
- f) i consorzi di imprese aderenti al contratto di rete.

I concorrenti dovranno dimostrare il possesso dei seguenti requisiti di idoneità generale ed altre cause di esclusione, nonché quelli di ordine speciale; vanno altresì dichiarati i requisiti professionali, di capacità economica e finanziaria nonché di capacità tecnica e professionale di seguito elencati:

▪ REQUISITI DI ORDINE GENERALE E DI ORDINE SPECIALE

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., e non devono sussistere le cause di esclusione ivi previste.

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere dichiarato dal concorrente mediante compilazione della documentazione amministrativa richiesta dalla Stazione Appaltante e dovrà essere comprovato attraverso il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) reso disponibile dalla piattaforma dell'ANAC, ai sensi degli artt. 24 e 99 del D.Lgs. n. 36/2023.

Ai fini della verifica dei requisiti, ciascun operatore economico dovrà pertanto provvedere alla registrazione presso il portale e rendere disponibile la documentazione necessaria alla comprova dei requisiti dichiarati in sede di gara.

La mancata registrazione al portale ovvero l'impossibilità per la Stazione Appaltante di acquisire la documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti costituisce causa di esclusione dalla procedura, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di soccorso istruttorio.

▪ **REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE**

Iscrizione nei registri o albi professionali per attività, pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali, pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara, degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 al d. lgs 36/2023 s.m.i..

Il residente in Italia deve dichiarare, ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, di essere iscritto in uno di detti Registri.

Ai fini della prova, l'iscrizione nel Registro è acquisita d'ufficio tramite il FVOE. Gli operatori stabiliti in altri Stati membri caricano nel fascicolo virtuale la dichiarazione, resa ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, di iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11, nonché i dati e le informazioni utili alla comprova del requisito, se disponibili.

Il requisito relativo all'iscrizione nel Registro delle Imprese di cui sopra dovrà essere posseduto:

- da ciascun componente del raggruppamento/consorzio/GEIE anche da costituire, nonché dal GEIE medesimo;
- da ciascun componente dell'aggregazione di rete nonché dall'organo comune nel caso in cui questi abbia soggettività giuridica;
- dal consorzio e dalle consorziate indicate come esecutrici.

▪ **REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA**

Ai sensi dell'art. 100, comma 11 del D.Lgs 36/23, il concorrente dovrà:

a) aver conseguito un fatturato globale - riferito ai migliori tre anni degli ultimi cinque anni (2021/2025) precedenti a quello di indizione della procedura - non inferiore ad €. 481.366,00 (euro quattrocentoottantaunoamilatrecentosessantasei/00);

b) fornire la prova del requisito mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;

-per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante il Modello Unico o la Dichiarazione IVA;

- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività effettivamente svolto.

Il requisito relativo al fatturato globale deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso.

Per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di capacità tecnica e finanziaria sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole consorziate.

▪ **REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA**

Al fine di garantire che gli operatori economici possiedano le risorse umane e tecniche, nonché l'esperienza necessaria per eseguire l'appalto con un adeguato standard di qualità, il concorrente dovrà dimostrare ai sensi dell'art. 100, comma 11, del Dlgs 36/2023:

a) aver eseguito e completato, negli ultimi dieci anni (2016-2025) dalla data di indizione della presente procedura, attività analoghe a quelle in affidamento, anche a favore di soggetti privati, per un valore riferito all'attività oggetto di gara complessivamente non inferiore ad € 481.366,00.

Il requisito richiesto deve essere posseduto dal raggruppamento nel complesso.

Per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di capacità tecnica e finanziaria sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole consorziate.

Nel caso in cui un raggruppamento abbia estromesso o sostituito un partecipante allo stesso poiché privo di un requisito di ordine speciale di cui all'articolo 100 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione del raggruppamento.

b) fornire la prova del requisito mediante:

- certificati rilasciati dall'amministrazione/ente contraente, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con le amministrazioni pubbliche, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse;
- attestazioni rilasciate dal committente privato, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con privati, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei

documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse.

VI - GARANZIA PROVVISORIA

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, i concorrenti sono tenuti a costituire un deposito cauzionale a garanzia.

L'importo del deposito cauzionale è determinato in misura pari al 2% (dueper cento) del canone posto a base d'asta di cui al successivo punto VII.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso la Tesoreria Comunale del Comune di Palermo intrattenuto presso la B.N.L. - IBAN IT19K0100504600000000218100.

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie>

http://www.ivass.it/ivass/impres_e_jsp/HomePage.jsp

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto/del presente Bando e del soggetto garantito (stazione appaltante);
- b) essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 16 settembre 2022 n. 193;
- c) avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- d) prevedere espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile;
 2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile;
- e) essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia ai sensi dell'articolo 106, comma 5 del Codice, su richiesta della stazione appaltante per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

E' sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della presentazione dell'offerta.

Non è sanabile -e quindi è causa di esclusione- la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

VII - CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone concessorio posto a base della presente procedura di aggiudicazione è determinato in € 240.683,00 annui, oltre Iva se dovuta.

L'offerta economica dovrà indicare la misura del canone annuo offerto, da maggiorare rispetto al canone annuo posto a base di gara.

L'offerta economica costituisce uno degli elementi di aggiudicazione della presente procedura, unitamente all'offerta tecnica, il tutto come indicato al successivo punto XI.

VIII- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE/CONDIZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto di concessione è interamente a carico dell'aggiudicatario-concessionario, che è tenuto a provvedervi con la dovuta diligenza, assicurando il mantenimento in buono stato d'uso e di conservazione degli immobili fino alla scadenza della concessione.

Le norme che disciplinano il rapporto concessorio saranno quelli del documento allegato allo schema di concessione sub. H) facente parte integrante e sostanziale del presente Bando; si richiamano in particolare le clausole relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in concessione.

La sottoscrizione della concessione e dei relativi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di piena e perfetta conoscenza della normativa vigente applicabile, con particolare riferimento alla disciplina in materia di concessioni e interventi di realizzazione e gestione di residenze universitarie.

Con la sottoscrizione della concessione, il concessionario accetta espressamente e per iscritto, ai sensi degli articoli 1341, comma 2, e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole contenute nel presente Bando e nei relativi allegati, nonché quelle previste dalla normativa vigente.

L'interpretazione delle clausole della concessione e delle disposizioni del presente Bando deve essere effettuata in coerenza con le finalità pubbliche dell'iniziativa, con particolare riferimento allo sviluppo e alla gestione di studentati.

In ogni caso trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del Codice Civile.

IX - SOPRALLUOGHI

All'atto della partecipazione alla presente procedura, ciascun partecipante dovrà dichiarare, a pena di esclusione, compilando il Modello allegato al presente Bando sub I) di aver effettuato un sopralluogo presso gli edifici oggetto della concessione e di avere consapevolezza dei luoghi e degli spazi che si propone di avere aggiudicati in concessione.

A tal fine, il sopralluogo è sin d'ora fissato per giorno **10 GIUGNO 2026, ore 9:00** presso l'immobile di Via Lincoln n. 121 - Palermo e di seguito presso gli altri immobili. Si precisa che per sopraggiunte comunicazioni, legate a problematiche connesse alla sicurezza del sito, gli immobili di Via Rua Formaggi saranno al momento visionabili soltanto dall'esterno, fermo restando la scheda tecnica ed il relativo repertorio fotografico allegato.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto interessato e/o dall'eventuale tecnico all'uopo incaricato e formalmente delegato.

In caso di soggetti giuridici il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale o da soggetto da questi formalmente delegato.

La richiesta di sopralluogo deve essere presentata entro giorno **8 giugno 2026** all'indirizzo di posta certificata settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di retisti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, aggregazione di retisti non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o l'aggregazione in rete o il consorzio.

In caso di consorzio di cui all'articolo 65 comma 2, lettera b), c), d) del Codice il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

X - DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GARA

La documentazione comprende:

Bando di gara;

- ❖ All. A) - Elementi qualitativi oggetto di ulteriori valutazioni di merito;
- ❖ All. B) - Elementi di riferimento agli standard minimi dimensionali;
- ❖ All. ti C), D), E), F) - Schede descrittive immobili;
- ❖ All. G) - Criteri di valutazione delle offerte;
- ❖ All. H) - Schema di concessione;
- ❖ All. I) - Dichiarazione di avvenuto sopralluogo;
- ❖ All. 1) o 1 bis) - Domanda di partecipazione, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante;
- ❖ All. 2) - Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di ordine generale e idoneità morale e professionale;
- ❖ All. 2) bis - Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di idoneità tecnica e finanziaria;
- ❖ All. 3) - Clausole di autotutela e Patto di integrità;
- ❖ All.3 bis – Dichiarazione Clausole di autotutela e Patto di integrità;
- ❖ All.ti 4), 4 bis) e 4 ter) - Offerta tecnica ed economica.
- ❖ All.L Assolvimento obbligo del bollo
- ❖ Repertorio fotografico

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet: <https://www.comune.palermo.it>, nonché sulla Piattaforma - Portale Appalti.

XI - MODALITA' E TERMINE DI PARTECIPAZIONE/DOCUMENTAZIONE DI GARA

La gara in oggetto verrà espletata in modalità telematica attraverso la Piattaforma - Portale Appalti, il cui accesso è consentito soltanto agli utenti registrati.

Per partecipare alla gara gli operatori economici interessati dovranno far pervenire tutta la documentazione richiesta esclusivamente per via telematica attraverso Piattaforma - Portale Appalti, in formato elettronico, sottoscritta con firma digitale di cui all'articolo 1, comma 1, lettera s), D.Lgs. 82/2005, entro il termine perentorio **delle ore 23,59 del 21 GIUGNO 2026**, a pena di irricevibilità.

La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Si precisa che il termine di presentazione delle offerte è stato ridotto in considerazione dell'esigenza di assicurare il tempestivo perfezionamento della procedura, funzionale alla partecipazione dell'Ente all'Avviso Pubblico di Cassa Depositi e Prestiti sopra richiamato, nel rispetto dei principi di risultato, tempestività, concorrenza e accesso al mercato di cui agli artt. 1 e 3 del D.Lgs. n. 36/2023, garantendo in ogni caso condizioni idonee ad assicurare l'effettiva partecipazione degli operatori economici interessati. Per l'individuazione della data ed ora di arrivo dell'offerta fa fede la data e l'orario registrato dalla Piattaforma.

Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente.

La Piattaforma accetta esclusivamente file con i seguenti formati: PDF, ZIP, P7M.

La documentazione di gara è composta da:

▪ **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La busta relativa alla documentazione amministrativa dovrà contenere:

- a) Domanda di partecipazione, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante All. 1) o All.1 bis), nonché documento di identità del sottoscrittore.
- b) Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di ordine generale e idoneità morale e professionale All. 2).
- c) Clausole di autotutela e Patto di integrità All. 3).
- d) Dichiarazione di avvenuto sopralluogo All. I).
- e) Protocollo di legalità del 28/12/2018 tra il Comune di Palermo e la Prefettura di Palermo, Rep. n. 23 All. L).
- f) Documentazione comprovante la costituzione della garanzia provvisoria, secondo le modalità sopra indicate al Punto VI.
- g) Ricevuta di pagamento del contributo ANAC.
- h) Dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo.

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dovrà essere prodotta secondo quanto previsto nel presente Bando, con la modalità di sottoscrizione ivi indicate e nel caso di partecipazione in forma aggregata (ATI, ATS, Consorzi) dovrà essere sottoscritta da ciascun partecipante.

▪ **OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA**

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere formulata da ciascun offerente mediante la compilazione dei documenti allegati al presente Bando sub. 4), 4 bis) e 4 ter).

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere redatta in lingua italiana e sottoscritta secondo le modalità sopra indicate.

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere formulata mediante la compilazione, per ciascun immobile, dei documenti allegati al presente Bando sub 4) – Relazione illustrativa, piano di gestione e quadro tecnico-economico. I dati ivi riportati dovranno essere coerentemente trasposti nei documenti allegati sub 4 bis) - Riepilogo e sub 4 ter) - Ammortamenti, ai fini della valutazione del piano di fattibilità economico-finanziaria della proposta, debitamente sottoscritto dal soggetto partecipante.

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere articolata in modo tale da consentire la verifica della coerenza e della qualità del progetto di ristrutturazione, con riferimento agli elementi qualitativi oggetto di ulteriori valutazioni di merito indicati nel documento allegato sub A), nonché agli ulteriori elementi di riferimento agli standard minimi dimensionali di cui al documento sub B).

A ciascuna proposta progettuale sarà attribuito un punteggio complessivo, determinato secondo i criteri di cui alla Scheda allegata al presente Bando sub G) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando e che si intende qui riportato.

Tutti i documenti oggetto della presente procedura dovranno essere sottoscritti secondo le modalità previste nel presente Bando.

La mancata sottoscrizione della Domanda di partecipazione e della documentazione di gara costituisce causa di esclusione non sanabile.

XII - COMMISSIONE AGGIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari di membri, individuati all'interno dell'amministrazione Comunale e tra esperti in materia economica e giuridica correlata al presente Bando. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93 comma 5 del Codice. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente".

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni ed opera attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale.

XIII- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

La prima seduta telematica ha luogo il giorno 23 GIUGNO alle ore 9.00

Lo svolgimento delle sedute di gara prevedrà nell'ordine l'esame:

- della documentazione amministrativa;
- dell'offerta tecnica ed economica

XIV– VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il RUP, di concerto con la commissione di cui al punto XII accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica ed economica resta, chiusa, segreta e bloccata dal sistema, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente Bando;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio, se necessario.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione. È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

XV - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE.

La data e l'ora in cui si procede all'apertura dell'offerta tecnica ed economica sono comunicate ai concorrenti ammessi alla presente fase di gara tramite piattaforma

La Commissione giudicatrice procede all'esame e valutazione dell'offerta tecnica ed economica presentata dai concorrenti e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nell'All. G del presente Bando. Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

La Commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti:

- a) i punteggi tecnici attribuiti alle singole offerte tecniche ed economiche;
- b) le eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

La Commissione giudicatrice procede alla valutazione delle offerte tecnico ed economiche, secondo i criteri e le modalità descritte nell'All.G e, successivamente, all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.

La data e l'ora in cui si procede al sorteggio sono comunicate tramite il Portale. Nel caso in cui le offerte con identico punteggio complessivo e identici punteggi parziali siano più di due la richiesta di offerta migliorativa, da effettuarsi nei termini sopra precisati, va presentata a tutti i concorrenti con offerte equivalenti. Ove permanga l'ex aequo, la Commissione procede mediante sorteggio ad

individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria e chi sarà collocato al secondo posto ed eventualmente (in base al numero delle offerte risultanti in ex aequo) nei posti successivi. La data e l'ora in cui si procede al sorteggio sono comunicate tramite la Piattaforma.

L'offerta è esclusa in caso di:

- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ritenga sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o verificati essere in aumento rispetto all'importo a base di gara nei casi in cui il bando non abbia previsto espressamente tale possibilità.

XVI - ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura sarà consentito successivamente alla conclusione della stessa, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Qualora i proponenti indichino, mediante motivata e comprovata dichiarazione, le parti della proposta contenenti segreti tecnici o commerciali, il Comune di Palermo non l'accesso nei casi e nei limiti consentiti dalla legge.

In assenza di tale indicazione, sarà consentito l'accesso mediante estrazione di copia della documentazione presentata.

XVII – SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del Codice, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica ed economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica ed economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

A titolo esemplificativo, si chiarisce che sono sanabili:

- il mancato o parziale pagamento del contributo ANAC anche laddove non effettuato entro la scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda;
- il non corretto ammontare della garanzia provvisoria;

- l'erronea indicazione del beneficiario della garanzia provvisoria che non comporti la costituzione di una nuova polizza ;
- l'intestazione della garanzia provvisoria non a tutti i componenti del costituendo RTI;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta, a condizione che la mancanza della sottoscrizione non precluda la riconoscibilità della provenienza dell'offerta e non comporti un'incertezza assoluta sulla stessa;
- la mancata, incompleta o irregolare traduzione in italiano della documentazione di gara,

Non sono sanabili:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione;
- le false dichiarazioni circa il possesso dei prescritti requisiti di partecipazione;
- la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante. Ai fini del soccorso istruttorio la stazione appaltante assegna al concorrente un termine non inferiore a uno e non superiore a tre giorni, affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine, se la mancata allegazione, integrazione o regolarizzazione riguarda la domanda di partecipazione, il DGUE o ogni altro documento richiesto necessariamente ai fini della partecipazione alla gara, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

XVIII - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il RUP di concerto con la Commissione procede in relazione al concorrente che ha presentato la migliore offerta a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità al presente bando della documentazione amministrativa c) attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui al punto XVII.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione.

XIX - AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

La stazione appaltante si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta.

Non si procede all'aggiudicazione dell'appalto all'offerente che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa qualora venga accertato che tale offerta non soddisfa gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X della direttiva 2014/24/UE.

L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente Bando, fatta salva l'eccezione relativa all'acquisizione della documentazione antimafia, ed è immediatamente efficace.

Come evidenziato anche nel parere n. 3942 del 11/12/2025 del MIT, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 83 del decreto legislativo n.159 del 2011, l'acquisizione della documentazione antimafia non è condizione necessaria ex ante per disporre l'aggiudicazione, essendo funzionale alla fase di stipula/conclusione del contratto.

Sono sottoposti alla verifica dell'assenza dei motivi di esclusione e del rispetto dei criteri di selezione, oltre al concorrente risultato primo, concorrenti, sorteggiati [indicare le modalità del sorteggio, ad esempio automaticamente mediante apposita funzione della

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

La verifica è effettuata tramite il FVOE. In caso di malfunzionamento, anche parziale, del fascicolo virtuale dell'operatore economico o delle piattaforme, banche dati o sistemi di interoperabilità ad esso connessi, la stazione appaltante si riserva di aggiudicare dopo che sono trascorsi trenta giorni dalla proposta di aggiudicazione. In tal caso richiede un'autocertificazione all'offerente, resa ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il possesso dei requisiti e l'assenza delle cause di esclusione che, a causa del predetto malfunzionamento, non è stato possibile verificare.

Per le certificazioni che, allo stato, non sono ancora verificabili tramite il fascicolo virtuale dell'operatore economico, la stazione appaltante procede direttamente alla verifica presso gli Enti certificatori e, decorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, si riserva di aggiudicare previa acquisizione di un'autocertificazione dall'operatore economico, resa ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il possesso dei requisiti e l'assenza delle cause di esclusione che non è stato possibile verificare.

N.B. L'avvenuta stipula del contratto non esime la stazione appaltante dal concludere entro un congruo termine la verifica dei requisiti autocertificati che non è stato possibile verificare entro i termini sopra indicati.

In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione e all'eventuale segnalazione all'ANAC in presenza delle condizioni di cui all'articolo 96, comma 15.

Ove ne ricorrano le condizioni, si procede altresì all'incameramento della garanzia provvisoria.

Successivamente si procede a ricalcolare i punteggi e a riformulare la graduatoria procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati. Nell'ipotesi di ulteriore esito negativo delle verifiche si procede nei termini sopra detti.

Il contratto è stipulato non prima di 32 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione e comunque entro 60 giorni, la stazione appaltante può stabilire un termine diverso] giorni dall'aggiudicazione,

La garanzia provvisoria dell'aggiudicatario è svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto; la garanzia provvisoria degli altri concorrenti è svincolata con il provvedimento di aggiudicazione e perde, in ogni caso, efficacia entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale, secondo le misure e le modalità previste dall'articolo 117 del Codice.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine per fatto della stazione appaltante, l'aggiudicatario può farne constatare il silenzio inadempimento o, in alternativa, può sciogliersi da ogni vincolo mediante atto notificato. All'aggiudicatario non spetta alcun indennizzo, salvo il rimborso delle spese contrattuali.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine fissato per fatto dell'aggiudicatario può costituire motivo di revoca dell'aggiudicazione.

La mancata o tardiva stipula del contratto al di fuori delle ipotesi predette, costituisce violazione del dovere di buona fede, anche in pendenza di contenzioso.

Nel caso in cui sia prevista l'approvazione del contratto è sottoposto alla condizione risolutiva dell'esito negativo della sua approvazione da effettuarsi entro trenta giorni dalla stipula. Decorso tale termine, il contratto si intende approvato.

Il contratto è stipulato mediante stipula della concessione allegata al presente bando sotto la lettera H. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse

XX - OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

L'affidatario deve comunicare alla stazione appaltante:

- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l'indicazione dell'opera/servizio/fornitura alla quale sono dedicati;
- le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
- ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall'accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni

finanziarie relative ad una commessa pubblica. In caso di persone giuridiche, la comunicazione deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura. L'omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In occasione di ogni pagamento all'appaltatore o di interventi di controllo ulteriori si procede alla verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del contratto.

XXI - CODICE DI COMPORTAMENTO

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 e nel codice di comportamento di questa stazione appaltante e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, nonché nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO.

XXII - ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è assicurato in modalità digitale mediante acquisizione diretta dei dati e delle informazioni inseriti nelle Piattaforma a decorrere dalla comunicazione digitale dell'aggiudicazione.

A tutti i partecipanti non esclusi in via definitiva sono messi a disposizione, l'offerta dell'operatore economico risultato aggiudicatario, i verbali di gara e gli atti, i dati e le informazioni che sono stati valutati ai fini dell'aggiudicazione

Ai partecipanti collocatisi nei primi cinque posti della graduatoria sono rese disponibili, reciprocamente, le offerte presentate dai concorrenti attraverso la creazione di un apposito contenitore

I partecipanti collocatisi oltre il quinto posto della graduatoria possono accedere alle offerte dei concorrenti diversi dal primo presentando apposita istanza ai sensi degli articoli 3 bis e 22 della legge n. 241/90.

Ai partecipanti collocatisi nei primi cinque posti della graduatoria sono rese disponibili, reciprocamente, le offerte presentate dagli stessi, ad eccezione della documentazione amministrativa degli offerenti collocati dal secondo al quinto posto della graduatoria che non sia stata verificata dalla stazione appaltante–Nei confronti della documentazione amministrativa che non è stata resa reciprocamente disponibile in quanto non verificata dalla stazione appaltante, i primi cinque classificati possono avanzare richiesta di accesso ai sensi degli articoli 3 bis e 22 della legge n. 241/90.

La stessa modalità di accesso ai sensi dei richiamati articoli della legge n. 241/90 è utilizzata dai partecipanti collocatisi oltre il quinto posto ai fini dell’acquisizione delle offerte dei concorrenti diversi dal primo. Nel caso in cui sia richiesto l’oscuramento di parti delle offerte e dei giustificativi, le decisioni in ordine all’accoglimento o al rigetto della richiesta sono rese note dal Responsabile unico di progetto al momento della comunicazione digitale dell’aggiudicazione. Le decisioni di cui sopra possono essere impugnate innanzi al Tribunale amministrativo di competenza nel termine di dieci giorni dalla comunicazione. Prima del decorso di tale termine, le offerte e i giustificativi dei primi cinque classificati sono messi reciprocamente a disposizione, con le modalità suindicate, nella versione oscurata.

Fatti salvi i casi di esclusione di cui all’articolo 35, comma 4, del codice, gli atti della procedura sono resi accessibili ai soggetti che presentino apposita istanza di accesso civico ai sensi dell’articolo 5 del decreto legislativo 14/3/2013, n. 33. L’ esercizio del diritto di accesso è differito nei casi indicati al comma 2 dell’articolo 35 del codice.

XXIII - CONDIZIONE RISOLUTIVA

L’aggiudicazione oggetto della presente procedura è sottoposta alla condizione risolutiva del mancato rilascio entro la data del 31 luglio 2026 da parte della Soprintendenza ai BB.CC. della Regione Sicilia del nulla osta all’utilizzo dei beni indicati al superiore punto II per le finalità di alloggi o residenze per studenti universitari.

XXIV - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo di Palermo

XV - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti, ivi inclusi quelli acquisiti tramite il FVOE, sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30

giugno 2003, n. 196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali”, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione

XXVI - INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere presentate attraverso il Portale

I chiarimenti richiesti verranno pubblicati sul medesimo Portale. Il Comune di Palermo si riserva la facoltà di apportare modifiche o integrazioni all’Avviso e ai relativi allegati, nonché di pubblicare chiarimenti (FAQ), che saranno resi disponibili attraverso i medesimi canali.

XXVII - PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il presente Bando in versione integrale sarà pubblicato sul sito istituzionale <https://www.comune.palermo.it>, nonché sulla Banca Nazionale dei contratti pubblici dell’ANAC.

La stazione appaltante pubblicherà sul sito istituzionale <https://www.comune.palermo.it> tutta la documentazione, nonché le risposte ai quesiti e l’esito della gara.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell’art. 5 della L. 241/90 e ss.mm.ii., è il Funzionario Contabile Dr.ssa Elvira Borsellino dell’Area Patrimonio del Comune di Palermo.