



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

Servizio Fitti Passivi e Demanio

Via Emanuele Morselli, 4 • Tel. 0917406407 • Fax 0917406468

e-mail: fittipassividemanio@comune.palermo.it

[p.e.c.: settorerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it](mailto:settorerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it)

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA VALUTAZIONE DI PROGETTI DI IDEE PER LA GESTIONE E RISTRUTTURAZIONE DEI PADIGLIONI DEI CANTIERI CULTURALI ALLA ZISA.

Ente organizzatore:

Comune di Palermo Settore Risorse Immobiliari - Servizio Fitti Passivi Demanio.- via G. Astorino n. 36 Palermo

Procedura di selezione:

Invito a manifestare interesse aperto per la gestione e la ristrutturazione, di alcuni Padiglioni dei Cantieri Culturali alla Zisa, sedi storiche delle ex "Officine Ducrot" comprese tra la via Perpignano, la via Paolo Gili e la via Polito e di tutti gli spazi comuni finalizzata alla valorizzazione del sito.

Descrizione dei luoghi e dei padiglioni utilizzati

Il Comune di Palermo, è proprietario del Complesso Immobiliare ex Imer sito in Palermo Via Paolo Gili n°4, denominato "Cantieri Culturali alla Zisa", acquistato con atto in Notaio Maurizio Fricani il 16.7.1995 Rep. 28268 Racc. 11401, foglio mappa catastale del Comune di Palermo, n. 9 ed individuati nella planimetria allegata.

I suddetti spazi individuati per creare una cittadella delle arti e della cultura oggi accolgono al loro interno diverse Istituzioni e Associazioni di notevole importanza per lo sviluppo delle attività culturali in tutto il territorio comunale, ma una buona parte di essi, pur presentando caratteristiche di un certo interesse artistico ed architettonico, con riferimento alle diverse epoche di realizzazione, risultano inutilizzati e presentano carenze anche di natura strutturale che di fatto ne limitano la fruizione immediata.

In particolare ad oggi risultano utilizzati i seguenti Padiglioni assegnati a varie associazioni che li utilizzano da diverso tempo

ACCADEMIA DI BELLE ARTI

pad. 4, 5, 14, 17c, 17d.

CENTRI DI CULTURA STRANIERI:

CENTRO CULTURALE FRANCESE E GOETHE INSTITUT

PADIGLIONE 23

ASSOCIAZIONE ESTER MAZZOLENI

PADIGLIONE 22 - PALAZZINA GIALLA

TEATRO BIONDO

PADIGLIONE 17 -

ISTITUTO GRAMSCI

PADIGLIONE 17a. porzione del padiglione 17

COOPERATIVA TEATES

PADIGLIONE 18

SCUOLA NAZIONALE DEL CINEMA

PADIGLIONE 6

Obiettivi:

Obiettivi del presente invito sono la individuazione, la valutazione e la selezione di proposte di gestione e ristrutturazione di alcuni Padiglioni dei Cantieri Culturali alla Zisa.

L'ipotesi progettuale, che preveda un utilizzo di circa venti anni delle strutture cui si riferisce e che sarà considerata particolarmente rispondente alle esigenze di valorizzazione e rilancio che l'Amministrazione Comunale intende soddisfare nell'ambito della fruizione dei padiglioni dei Cantieri Culturali alla Zisa, sarà utilizzata come base per l'individuazione del contraente selezionato con le consuete procedure ad evidenza pubblica.

La descrizione dell'ipotesi progettuale dovrà riguardare i padiglioni di seguito elencati, e dovrà tenere in considerazione che all'interno del sito esistono altri Enti ed Associazioni che già ne utilizzano alcuni.

L'ipotesi progettuale dovrà tenere conto della loro presenza e delle attività alle stesse collegate e pertanto dovrà prevedere la gestione congiunta degli spazi comuni.

Nella stesura della ipotesi progettuale i padiglioni dovranno essere adibiti per almeno il 70%, ad eventi culturali, musicali, ricreativi e per la percentuale residuale, ad attività di supporto come: caffetteria, ristorazione, bookshop, dotati di tutti i requisiti di servizio aggiuntivo da specificare negli elaborati. Dovrà essere previsto un piano di ristrutturazione del complesso con relativo computo metrico estimativo degli interventi previsti, i cui costi saranno a totale carico del soggetto

aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica collegata all'ipotesi prescelta dall'Amministrazione Comunale.

Descrizione dei siti disponibili:

L'Amministrazione Comunale, ha predisposto una analisi dei padiglioni ad oggi disponibili che insieme ad una breve descrizione del loro attuale stato d'uso vengono di seguito elencati:

PADIGLIONE 7

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Il padiglione si trova di fronte l'entrata secondaria dello Spazio Zero, esso è costituito da un unico ambiente diroccato la cui copertura è crollata all'interno. Sono previsti lavori per la messa in sicurezza e il miglioramento statico, effettuati da parte del Settore Centro Storico.

PADIGLIONE 8/9

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Versano in un totale stato di degrado, necessita di lavori di messa in sicurezza e ristrutturazione.

PADIGLIONE 10

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Ubicato nella parte nord dell'area, in corrispondenza dell'accesso su via Perpignano. E' stato interessato da lavori di messa in sicurezza miglioramento statico, in corso di collaudo.

Il padiglione ha larghezza netta compresa tra ml 13,52 e ml 13,75, lunghezza totale di ml 27,70 circa, altezza netta di ml 8,22 dal colmo e circa mq 416 di superficie lorda. .

PADIGLIONE 11

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Il padiglione 11 è limitrofo e allineato al padiglione 10, l'accesso è posto lungo il prospetto Ovest, su una strada principale prossima all'accesso dei Cantieri su via Perpignano; un secondo accesso di servizio si trova lungo il retro-prospetto.

Recentemente è stato oggetto di interventi di messa in sicurezza e il miglioramento statico, in corso di collaudo.

Il padiglione, ha superficie lorda di circa 330 mq. .

PADIGLIONE 13

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Si trova alle spalle dello spazio Zero accanto alla Galleria Bianca, alla fine del viale di accesso di via Paolo Gili.

Recentemente sono stati eseguiti lavori di messa in sicurezza di miglioramento statico, in corso di collaudo.

Esso è costituito da sette locali adiacenti tra loro ad una sola elevazione, di circa 690 mq di superficie lorda,

La zona retrostante è un'area libera dove parte della copertura e degli ambienti esistenti sono crollati nel corso degli anni.

L'accesso ad ognuno degli ambienti avviene tramite una strada di servizio interna all'area dei Cantieri. .

PADIGLIONE 15 - OTTO BOTTEGHE ARTIGIANE

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Laboratori destinati a botteghe artigiane .

Il capannone 15 è stato ristrutturato per ospitare otto ambienti destinati a botteghe artigiane che svolgeranno attività connesse a quelle della scuola del cinema. I locali, inoltre, sono idonei alla realizzazione di laboratori di varia natura: sartoriali, di pittura, disegno, ceramica o scultura.

Tutti i padiglioni sono dotati di impianti idrico, fognario e di sicurezza.

Questo edificio si sviluppa lungo il muro al confine con Via Polito, seguendo l'andamento della strada. Si trova nella parte risalente al primo dopoguerra e in origine era adibito a deposito di legname.

Ogni bottega occupa una superficie di circa 95 metri quadrati ed è dotata di servizi igienici ed accessori, come l'antibagno e lo spogliatoio, oltre che di uno spazio soppalcato con accesso mediante scala interna a vista.

PADIGLIONE 16 SALA CINEMATOGRAFICA E MULTIMEDIALE

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Sala Cinematografica e Multimediale.

Nel padiglione 16, al cui interno è stata prevista una sala cinematografica con 480 posti e una sala multimediale, si è fatto un recupero strutturale completo, con la realizzazione ex novo di un corpo annesso. Non sono stati modificati, comunque, i tratti geometrici dell'edificio.

L'ingresso si raccorda con l'esterno mediante una piazzetta quadrata gradinata, alla quale si arriva anche dal fronte principale del padiglione attraverso un percorso a rampa.

PADIGLIONE 18 a

Brevi cenni sullo stato attuale dell'immobile

Sono stati effettuati lavori di consolidamento strutturale con rifacimento del sistema di copertura.

Come già detto il padiglione 18 comprende sia la palazzina uffici del Servizio Cultura e Spazi espositivi (18b) e spazi non utilizzati del padiglione 18a

Spazi non utilizzati del padiglione 18a

Erano ambienti utilizzati, negli Stabilimenti Ducrot sia per la lavorazione ad intaglio, che ad uso magazzini ed in parte a servizi igienici.

Si tratta di navate rettangolari con i lati lunghi posti secondo l'asse est – ovest. accostate lungo i lati maggiori formando un solo prospetto ad ovest.

DATI METRICI Superficie mq 1328 Volume mc 6.422.

PADIGLIONE 19 - Museo Euromediterraneo

Brevi cenni sullo stato attuale dell' immobile

Museo d'Arte Euro Mediterraneo d'Arte Contemporanea .

Il capannone si sviluppa su una superficie di quasi 2.000 metri quadrati.

Gli interni realizzati hanno visto la ridefinizione degli spazi con l'inserimento delle tecnologie e dei materiali necessari sia per le mostre che per altri eventi legati alle arti visive, il padiglione potrà anche essere suddiviso in più ambienti, in modo che sia possibile articolare i percorsi espositivi. L'allestimento dei saloni per le esposizioni potrà essere improntato a una massima flessibilità e fungibilità degli spazi, con attrezzature mobili (pannelli, pedane e supporti) per la sistemazione di quadri, sculture o installazioni e per lo svolgimento di mostre multimediali.

L'impianto elettrico e il circuito per la canalizzazione dei flussi d'aria, è stato sviluppato sottotraccia nella pavimentazione e nelle pareti, in modo da salvaguardare l'estetica dei locali. Le pareti, inoltre, hanno uno speciale rivestimento per l'isolamento termico e, all'interno, un sistema di camere d'aria come terminale dell'impianto di climatizzazione, collegato a tre unità di controllo.

PADIGLIONE 20

Brevi cenni sullo stato attuale dell' immobile

Padiglione da ristrutturare limitrofo al Museo d'Arte Euro Mediterraneo d'Arte Contemporanea

La documentazione tecnica dell'attuale stato dei padiglioni dei Cantieri Culturali sopra descritti può essere consultata presso gli Uffici Comunali del Settore Risorse Immobiliari via Morselli n, 4.

La consultazione del materiale disponibile al Settore Risorse Immobiliari potrà effettuarsi previa prenotazione attivabile telefonicamente al n. 091/7406471 del Settore Risorse Immobiliari ovvero a mezzo mail diretta a e.borsellino@comune.palermo.it .

Il sopralluogo finalizzato alla visione del sito e finalizzata alla predisposizione dell' ipotesi progettuale, potrà effettuarsi previa prenotazione attivabile telefonicamente al n. 091/7406471 del Settore Risorse Immobiliari ovvero a mezzo mail diretta a e.borsellino@comune.palermo.it .

Destinatari

Possono inoltrare ipotesi progettuali i soggetti di cui all'art. 34 del codice dei contratti di cui al D.lgs 163/2006, nelle forme e modalità nello stesso descritte:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, secondo le disposizioni di cui all'articolo 36;
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;
- f) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;
- f-bis) operatori economici, ai sensi dell'articolo 3, comma 22, stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Termini e modalità di presentazione delle manifestazioni d'interesse:

I soggetti interessati dovranno formulare la propria manifestazione d'interesse recapitandola al Settore Risorse Immobiliari via Astorino n. 36 Palermo, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso.

Il plico contenente la manifestazione d'interesse, dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero mediante consegna a mano presso il Settore Risorse Immobiliari via Astorino n. 36 Palermo. Negli ultimi due casi sarà rilasciata apposita ricevuta.

Il plico, **rigorosamente in busta chiusa**, dovrà essere siglato e recare all'esterno le generalità del mittente e la dicitura "**Manifestazione d'interesse per i Cantieri Culturali alla Zisa.-**"

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale il proponente ovvero suo legale rappresentate, consapevole delle responsabilità e sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 s.m.i. in caso di dichiarazioni false o mendaci, attesti:

(nel caso di persone fisiche)

- di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che non esistono procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia;

(nel caso di persone giuridiche)

- di essere iscritta al Registro delle Imprese ove tenuta (indicare il numero C.C.I.A.A. e i nominativi delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e
- che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- .- di non essere incorsa nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 231/2001;
- .- che non esistono procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia;
- .- dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale il titolare (se impresa individuale), i soci, (se società in nome collettivo), i soci accomandatari (se società in accomandita semplice), gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se altro tipo di società), consapevoli delle responsabilità e sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 s.m.i, attestati di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2) un' istanza, sottoscritta dal soggetto proponente, finalizzata, alla manifestazione d'interesse alla gestione e ristrutturazione dei cantieri Culturali alla Zisa, redatta in carta semplice, contenente:

- i dati identificativi del soggetto interessato;
- copia fotostatica del documento d'identità del proponente ovvero del suo legale rappresentate, se diverso da persona fisica;
- recapiti presso i quali dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;
- .- dichiarazione di aver visitato l'intero complesso e di conoscerne le caratteristiche;
- dichiarazione di aver preso piena ed integrale conoscenza del presente avviso e di accettarne incondizionatamente il contenuto.
- Elaborato descrittivo dell'ipotesi progettuale che dovrà contenere le indicazioni relative ai lavori da eseguire sia di carattere strutturale sia di allestimento e messa a norma, gli ambiti di attività come di seguito specificati da sviluppare ed i progetti di gestione ad essi correlati.

Tali attività potranno riguardare i seguenti ambiti

arti visive, convegnistica, cinema, teatro, musica, spettacolo dal vivo, teatro di posa, fotografia, danza.

Nell'ipotesi progettuale dovrà essere specificata la suddivisione degli ambiti operativi tra le varie attività secondo le percentuali indicate.

In particolare l'ipotesi progettuale dovrà prevedere:

- un progetto di gestione unitario ed integrato delle attività che si intenderebbero svolgere per valorizzare la struttura, inserendola in circuiti di interesse nazionale ed internazionale nei diversi settori compatibili con le sue caratteristiche strutturali ed impiantistiche;
- ogni altra prestazione a contenuto economico
- descrizione dell'articolazione temporale di utilizzo, determinata sulla base dei diversi contenuti dell'ipotesi progettuale;
- ogni altra prestazione offerta o richiesta che risulti funzionale sia al ripristino e valorizzazione della struttura che allo sviluppo del territorio metropolitano;
- L' ipotesi progettuale dovrà essere accompagnata anche da una relazione tecnico-illustrativa contenente l'indicazione della dotazione tecnica e lavorativa indispensabile allo svolgimento delle attività coerenti con le destinazioni proposte;
- elaborato grafico e capitolato d'oneri, in ordine alla ristrutturazione dei locali, adempimenti che dovranno essere realizzati sotto l'alta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali e della Sovrintendenza

Criteri di valutazione ed individuazione della proposta progettuale Max 85 punti

La scelta dell'ipotesi progettuale, affidata ad una commissione costituita con diversi rappresentanti degli uffici dell'Amministrazione, sarà effettuata sulla base degli elementi di seguito elencati:

	CRITERI	PUNTEGGI
1	Grado di elaborazione del progetto di ristrutturazione	Preliminare max 10 punti
2	Innovazione, originalità e comunicatività del progetto	max 25 punti
3	Servizi offerti alla collettività con particolare riferimento alle attività con gli istituti scolastici di Palermo	Attività che comportino collegamenti con istituzioni scolastiche in ambito territoriale circoscrizionale 5 punti ambito territoriale comunale 10 punti ambito territoriale provinciale 25 punti
4	livelli occupazionali garantiti	n. 10 dipendenti 5 punti n. 20 dipendenti 10 punti oltre 20 dipendenti 25 punti

Commissione di valutazione

L'esame delle ipotesi progettuale è demandata ad una commissione di gara costituita da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, in base alla specificità del Sito e degli interventi di ristrutturazione necessari, composta da rappresentanti del Settore Risorse Immobiliari, del Settore Cultura e del Settore Centro Storico.

Modalità di espletamento della procedura

Una volta scaduto il termine di ricezione delle Manifestazioni d'interesse e compiuta una prima istruttoria documentale, finalizzata alla verifica dei requisiti di cui alla dichiarazione prima individuata,

la Commissione procederà alla valutazione delle proposte progettuali, sulla base dei criteri di scelta sopra evidenziati..

Sulla base degli elementi raccolti verrà effettuata una graduatoria di valutazione

L'Amministrazione si riserva di utilizzare l'ipotesi progettuale, che abbia ottenuto il più alto punteggio nella graduatoria di merito, stilata secondo le modalità indicate, come base per un bando di gara finalizzato alla gestione e ristrutturazione dei padiglioni dei Cantieri culturali alla Zisa.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il loro grado di avanzamento.

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni da parte della stessa a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

La proposta presentata ai fini della partecipazione alla presente verrà acquisita agli atti dell'Amministrazione Comunale anche in caso di esclusione o nell'ipotesi in cui la proposta non risultasse prima nella graduatoria di merito.

L'Amministrazione Comunale si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo.

L'Amministrazione si riserva di procedere alla valutazione e delle ipotesi progettuali anche in presenza di una sola proposta.

Informativa sulla privacy

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della procedura. Il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. Titolare del trattamento è il Settore Risorse Immobiliari Servizio Fitti Passivi Demanio via G. Astorino n. 36 Palermo

Il Responsabile del procedimento è L'Esperto Contabile D.ssa Elvira Borsellino Settore Risorse Immobiliari via Morselli n.4 Palermo

Il sopralluogo dell'immobile, da concordare con il Responsabile del procedimento mediante richiesta da inoltrare al predetto indirizzo di posta elettronica entro il _____ potrà essere effettuato non oltre il _____.

Ulteriori disposizioni

Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Palermo. L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso.

I costi per la redazione della manifestazione di interesse e di partecipazione alla procedura sono e rimangono ad intero carico dei soggetti interessati. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet www.comune.palermo.it, sull'albo pretorio del Comune di Palermo e per estratto sui maggiori quotidiani a tiratura locale e nazionale. L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet del Comune di Palermo.

Il Dirigente del Servizio FF.PP.D
Dott. Dario Gristina

Il Dirigente Coordinatore
D.ssa Carmela Agnello

L'Assessore
Eugenio Randi