

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI PALERMO

Questa Fondazione intende avviare un'indagine esplorativa, diretta a proprietari di immobili interessati a presentare proposte in grado di soddisfare i requisiti di seguito indicati.

La Fondazione Teatro Massimo è interessata unicamente ad individuare un immobile da condurre in locazione, da destinare ad attività quotidiana di prove dei corpi artistici della Fondazione, spazio multifunzionale per accogliere eventi musicali tipo auditorium, iniziative convegnistiche. L'immobile in questione deve ricadere in area centrale del comune di Palermo, a non oltre due km in linea d'aria dal Teatro Massimo.

Potranno essere prese in considerazione anche proposte di *rent to buy*, con offerta di locazione e riserva di successiva vendita, concedendo l'immobile proposto in locazione e dando facoltà alla Fondazione Teatro Massimo successivamente, e comunque entro un periodo di tempo prestabilito, di acquistarlo ad un prezzo già definito in fase di locazione, che comporterebbe – in caso di esercizio dell'opzione – di detrarre parte del prezzo dai canoni di locazione già versati.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per questa Fondazione che, da parte sua, si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più soggetti offerenti.

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

L'immobile proposto dovrà rispondere a quanto di seguito indicato:

A - Caratteristiche generali.

L'immobile deve essere dotato:

- a) di un locale da adibire a Sala prove orchestra (circa mq 300), adeguatamente insonorizzato;
- b) di un locale da adibire a Sala prove ballo (circa mq 200), adeguatamente insonorizzato;
- c) locali, con annessi servizi igienici, da adibire a spogliatoi (suddivisi in due blocchi per differenti generi) da destinare ai professori d'orchestra (e quindi a prevalente servizio della sala prove orchestra); ciascuno dovrà essere di 50 mq circa, oltre gli spazi destinati ai servizi igienici;
- d) locali, con annessi servizi igienici, da adibire a spogliatoi (suddivisi in due blocchi per differenti generi) da destinare ai tersicorei (e quindi a prevalente servizio della Sala prove ballo); ciascuno dovrà essere di 50 mq circa, oltre gli spazi destinati ai servizi igienici;
- e) locali uso deposito per attrezzatura e strumenti musicali, anche frazionati, complessivamente non inferiori a 100 mq circa;
- f) almeno 3 sale studio orchestra, di misura non inferiore a 9 mq circa ciascuna; almeno 1 sala studio orchestra, di misura non inferiore a 20 mq circa, tutte adeguatamente insonorizzate e complete di punti luce per leggi e prese elettriche per strumenti elettrici.

Almeno uno dei due locali maggiori (precedenti punti a, b) dovranno essere funzionalmente adibibili a funzioni di auditorium e/o sala convegni.

I locali dovranno essere, altresì, dotati di: climatizzazione adeguata e con distribuzione omogenea, sistema di controllo umidità; impianto elettrico con idonei quadri e sottoquadri, illuminazione adeguata, gruppo elettrogeno, illuminazione di emergenza; impianto antincendio, adeguate vie di fuga con uscite di sicurezza e presidi idonei per la rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio

vigente ed applicabile e comunque quanto necessario ad ottenere il nulla osta antincendio per locali di pubblico spettacolo; sistema di distribuzione acqua sanitaria fredda e calda (sistema di riscaldamento acqua per dare alimentazione costante all'uso contemporaneo di almeno 12 docce), adeguata riserva idrica di almeno 12 metri cubi, oltre eventuale riserva idrica a servizio dell'impianto antincendio.

Nell'area destinata a prove orchestra dovranno essere previsti circa 50 punti luce per leggi e prese elettriche per strumenti elettrici. Nell'area destinata a prove ballo dovranno essere previsti circa 5 punti luce per leggi e prese elettriche per strumenti.

L'immobile dovrà essere provvisto del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζE (di vulnerabilità sismica attuale); qualora detto indice non sia sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso, sono richiesti gli interventi di miglioramento/adeguamento per incrementarlo.

Infine, è obbligatoria la rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. Lgs. 81/08 e successive modifiche.

B - Ubicazione:

L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Palermo, in zona facilmente collegata alle principali vie di comunicazione, raggiungibile da mezzi privati e adeguatamente servita da mezzi pubblici, in zona centrale della città e comunque a distanza non superiore a 2 (due) km, in linea d'aria, dalla sede del Teatro Massimo, sita in piazza Giuseppe Verdi.

C - Dimensioni e funzionalità:

L'immobile richiesto deve essere già edificato, con idonea destinazione urbanistica e da consegnare allestito come richiesto. L'offerente dovrà indicare il tempo eventualmente occorrente - dal momento della sottoscrizione del contratto di locazione - per la consegna del locale allestito come richiesto. La Fondazione valuterà anche immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino ad essere adeguati alle caratteristiche richieste. In questi casi, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a proprie cure e spese, al cambiamento della destinazione d'uso entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione, e ad effettuare ogni lavoro, opera, installazione, adeguamento, funzionale alla consegna dei locali come richiesto dal presente avviso.

La Fondazione si riserva di definire con i potenziali locatori le caratteristiche di dettaglio di impianti, allestimenti, ecc., al fine di verificare la disponibilità alla consegna del locale per come richiesto.

D - Categoria catastale

L'immobile deve appartenere a categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso per accogliere eventi musicali tipo Auditorium e convegnistici (locale per pubblici spettacoli); qualora l'immobile abbia una destinazione urbanistica non compatibile con la destinazione d'uso richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese alla modifica. Detto requisito è condizione essenziale per poter procedere alla locazione.

E – Climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione, cablaggio, ecc.:

Nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, sono di rilievo i seguenti aspetti:

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

- *Caratteristiche degli impianti*: l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevoli gli ambienti nelle differenti stagioni climatiche, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenziosità. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con

lampade ad alta efficienza energetica, con uno spetro luminoso confortevole e idoneo alle funzioni specifiche dei locali.

F – Stato di conservazione dell’immobile:

Lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di valutazione da parte della Fondazione, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell’ottica del contenimento del tempo necessario all’esecuzione dei lavori di adeguamento.

Ciascun proponente potrà indicare nella propria offerta di disponibilità alla locazione anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

In tal caso, l’offerente deve dichiararsi disponibile a effettuare sull’immobile prescelto i necessari lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, per come richiesti.

G – Attestazioni e certificazioni:

L’immobile dovrà essere consegnato con ogni certificazione, attestazione, collaudo, necessario ai sensi delle vigenti norme di legge e dei regolamenti applicabili, dotato di certificato di agibilità, planimetria catastale coerente alle caratteristiche e suddivisioni interne, certificazioni degli impianti, copia (anche in formato elettronico) dei libretti di uso e manutenzione degli impianti, nulla osta antincendio, autorizzazione correlata alle attività da svolgersi in coerenza con il previsto numero massimo di lavoratori contestualmente presenti (max 250) e con la fruibilità quale auditorium o sede di eventi convegnistici (non inferiore a 250 persone).

2. REQUISITI SOGGETTIVI DEI PROPONENTI

Possono presentare domanda di partecipazione i proprietari, persone fisiche o persone giuridiche (di seguito, “soggetti interessati”) che:

- abbiano la piena disponibilità e il possesso dell’immobile presentato nell’offerta di disponibilità alla locazione: qualora un soggetto interessato non abbia il possesso dell’immobile indicato nell’offerta, deve formalmente impegnarsi ad acquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione. Detto requisito è condizione essenziale per poter procedere alla locazione;
- siano in possesso dei requisiti previsti per l’affidamento di contratti pubblici ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni.

Non sono ammesse offerte di disponibilità alla locazione per conto di soggetti terzi.

3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati possono presentare l’offerta di disponibilità alla locazione a condizione che l’immobile presenti (o possa essere portato a presentare) le caratteristiche individuate nel presente avviso.

L’offerta deve essere sottoscritta dalla persona fisica, ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, titolare del diritto di proprietà (o di piena disponibilità) dell’immobile indicato nell’offerta. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti comproprietari, l’offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi, o da procuratore munito di specifica delega.

I soggetti interessati devono indicare nell’offerta un unico referente, specificandone la qualifica, l’indirizzo di posta elettronica ed il contatto telefonico. Le domande di partecipazione alla presente indagine di mercato dovranno pervenire entro **le ore 12.00 del giorno 16 gennaio 2026** al seguente

indirizzo di posta elettronica certificata direzioneoperativa.teatromassimo@legalmail.it.

4. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

Con riferimento all’immobile incluso nell’offerta, l’offerente dovrà produrre una relazione generale dell’immobile indicato che contenga:

- descrizione che, a titolo sommario, fornisca adeguate informazioni relative a ubicazione, dati catastali, dati dimensionali, destinazione urbanistica, urbanizzazione, collegamenti, ecc.;
- descrizione relativa all’attuale stato di: allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, dotazioni impiantistiche, servizi igienici, distribuzione degli spazi e stato di manutenzione dell’immobile;
- documentazione fotografica dell’immobile;
- elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell’immobile, che contengano le “piante dello stato di fatto” (in formato .pdf e, se disponibili, in formato dwg, ovvero in altro formato), nonché le “sezioni” e i “prospetti” (in formato pdf e, se disponibili, in formato .dwg, ovvero in altro formato).

La documentazione tecnica viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.), completa di visura e planimetria catastale. Qualora la stessa non sia, allo stato, disponibile in ogni sua parte, la Fondazione si riserva di chiedere successivamente al soggetto interessato di fornire l’integrazione della documentazione mancante.

5. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

L’offerente deve altresì fornire:

- a) copia del titolo di proprietà sull’immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione) e comunque, sin dalla presentazione, il titolo di piena disponibilità;
- b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul pieno godimento e/o uso dell’immobile (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l’insussistenza);
- c) dichiarazione avente ad oggetto l’attuale esercizio del possesso sull’immobile ovvero, in alternativa, impegno formale ad acquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell’eventuale contratto di locazione.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE

Una volta ricevute le offerte - dopo la scadenza del termine indicato per la presentazione - ove la Fondazione Teatro Massimo ritenesse di proprio interesse più di un immobile tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i Soggetti interessati, concordando uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare la conformità ai desiderata della Fondazione per valutare quale immobile tra quelli offerti possa essere il più idoneo a soddisfare il fabbisogno, compatibilmente con le risorse disponibili e la concreta disponibilità dell’offerente all’adeguamento alle caratteristiche richieste.

La Fondazione Teatro Massimo si riserva di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le

interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere nella trattativa, anche in caso di rispondenza della proposta alle caratteristiche richieste. Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta, né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata dagli offerenti, la quale, acquisita agli atti, non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari di cui sin d'ora la Fondazione Teatro Massimo disconosce l'operato, dichiarando di non volersi avvalere di agenti, mediatori, o professionalità simili, comunque a qualsiasi titolo intermediari fra la proprietà e la Fondazione.

La Fondazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta adeguata al fabbisogno, congrua e conveniente. Si procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a proprio insindacabile giudizio, l'offerta che sarà ritenuta più confacente alle esigenze, anche in relazione al canone di locazione richiesto.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, la Fondazione ne darà comunicazione all'offerente, tramite PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto e/o eventuale contratto preliminare di locazione, che resta comunque subordinato al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione e del reperimento della relativa provvista finanziaria. Il contratto sarà altresì condizionato all'adeguamento del locale ai requisiti richiesti e alle caratteristiche di dettaglio che emergeranno in fase di approfondimenti tecnici, affinché l'immobile eventualmente prescelto sia consegnato adeguato per come già indicato e per come in dettaglio concordato con la Fondazione.

La stipula di un eventuale contratto di locazione è subordinata all'approvazione del bilancio di previsione e del programma triennale di attività da parte del Consiglio di Indirizzo della Fondazione. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, la Fondazione si riserva la facoltà insindacabile di revocare ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare alla Fondazione tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D. Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018. Titolare del trattamento è la Fondazione Teatro Massimo, che ha provveduto a nominare il proprio responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal Codice. La Fondazione tratterà i dati unicamente per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente procedura, necessari alla presentazione dell'offerta, in adempimento di precisi obblighi di legge ed eventualmente, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa del contratto. Con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che li riguardano.

8. CHIARIMENTI

Per ulteriori informazioni riguardanti il presente avviso è possibile scrivere mail a: direzionoperativa@teatromassimo.it.

9. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito internet della Fondazione Teatro Massimo: www.teatromassimo.it > sezione Amministrazione trasparente > Bandi di gara e contratti.

Con la partecipazione alla presente l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

Palermo, 16/12/2025

Fondazione Teatro Massimo