



*Visto nel mt
Sicilia 15-02-22
M...*

Ministero della Giustizia

Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi
Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie
Il Direttore Generale

al Sig. Presidente della Corte d'Appello di Firenze
al Sig. Procuratore generale c/o la Corte d'Appello di Firenze
al Sig. Presidente del Tribunale di Siena
al Sig. Procuratore della Repubblica c/o il tribunale di Siena
Agli Uffici III e VI di questa Direzione Generale
Al Direttore Amministrativo dott. Fabiano Brunelli

INDAGINE DI MERCATO PER IL REPERIMENTO DI DUE IMMOBILI DA ASSERVIRE ALLE ESIGENZE DEGLI UFFICI GIUDIZIARI DI SIENA

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione, attraverso le modalità ed i parametri postidall'art. 2, comma 222 e 222 bis, di cui alla L. n. 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, D.L. n. 95/2012, come convertito dalla L. n. 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della L. n. 147/2013 e ss.mm.ii., una unità immobiliare da destinare

- alla Sede del Tribunale di Siena con una superficie complessiva di circa 3.075 mq.

L'immobile deve trovarsi entro il raggio di circa 3 Km dalla sede del Palazzo di Giustizia di Siena sito in viale Franci n. 26.

Gli immobili richiesti dovranno essere già edificati al momento di pubblicazione della presente indagine e, preferibilmente, dovranno essere già dotati di impianti certificati e conformi alle vigenti normative nonché dovranno essere dotati di un'autorimessa e/o di un'area destinata allo stallo di autoveicoli

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, previa manifestazione di volontà espressa e valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, appartenenti ad Enti pubblici, al fondopatrimonio uno o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economica dovrà pervenire entro il giorno **07 marzo 2022 ore 14:00** esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo:

offertelocazioni.dog@giustiziacert.it

Qualsiasi offerta trasmessa con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.) sarà considerata inammissibile.

Nell'oggetto del messaggio di PEC dovrà essere indicata la dicitura:

“Indagine di mercato: SIENA_UPP immobile in locazione uso uffici Tribunale”

L'offerta economica, redatta secondo il modello di cui all'ALL. A, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), dovrà essere trasmessa **unitamente alla domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello di cui all'ALL. B e recante copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i, ed alla **dichiarazione**, di cui all'ALL. C, con la quale l'offerente attesta il possesso dei requisiti di ordine generale e di moralità riconducibili all'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), nonché all'assenza di altre condizioni ostative (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione e/o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (In caso di persone giuridiche, quanto sopra dovrà riferirsi a tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016).

In ogni caso, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti tanto da chi ha la titolarità a locare l'immobile, quanto dalla Proprietà del medesimo.

Si rappresenta che il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e **non vincola in alcun modo questa Amministrazione**, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza alcun obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. **Nessun diritto e/o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.**

Si rappresenta, altresì che, al momento della pubblicazione del presente avviso è in corso altra procedura per la ricerca di disponibilità di immobili presso enti pubblici (a titolo gratuito o canone agevolato) il cui esito positivo avrà assoluta priorità su qualsiasi offerta effettuata in risposta al presente bando.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo intercorso e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare questo Ministero non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione, trattandosi di partecipazione ad una ricerca di mercato con avviso pubblico.

STIPULA DEL CONTRATTO

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, la stipula del contratto di locazione sarà comunque subordinata alla previa valutazione di congruità del canone proposto ed al rilascio del relativo nulla osta da parte della Agenzia del Demanio.

Tra tutte le offerte che perverranno, questa amministrazione riterrà positiva una sola offerta ossia l'offerta più confacente al fabbisogno manifestato dall'ufficio.

Solo l'offerente selezionato, ai fini del rilascio del suddetto nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio, dovrà fornire a questa Amministrazione, entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione (o altro termine che verrà specificamente indicato), la seguente documentazione:

1. Elaborati planimetrici dell'immobile e visure catastali aggiornate;
2. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dall'offerente e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - a) gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni di legge (L. n. 46/1990, D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.);
 - b) l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/1989 e ss.mm.ii., D.P.R. n. 503/1996 e D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.);
 - c) l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e, in particolare, alle disposizioni dell'Allegato IV al predetto Decreto
 - d) l'immobile ha destinazione d'uso congrua dal punto di vista urbanistico ad un utilizzo dei locali ad uso "uffici giudiziari" ed è legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.)
 - e) l'esistenza/inesistenza di vincoli storici e/o paesaggistici (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.).
3. Dichiarazione asseverata della conformità alla Regola Tecnica di Prevenzione Incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006 n. 51) e certificazione ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 e D.M. del 3 agosto 2015, con le relative autorizzazioni rilasciate dai Vigili del Fuoco (N.O.P. o C.P.I.), elaborata da un architetto/ingegnere abilitato all'esercizio della professione ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.lgs. n. 139/2006 per tutte le attività antincendio soggette ai controlli dei VV.F presenti nell'immobile.
Il professionista antincendio dovrà verificare, in particolare, la presenza di idonea compartimentazione dei locali utilizzati come archivi
4. Attestazioni di conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. n. 10/1991, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009, ss.mm.ii.) e trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
5. Attestazione di conformità del Comune dalla quale risulti la compatibilità tra la destinazione d'uso dell'immobile con l'utilizzo dello stesso ad uso uffici ed archivi.
6. Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;
7. Valutazione della sicurezza dell'immobile in relazione alla disciplina antisismica ai sensi di quanto previsto dall'O.P.C.M. 3274/2003, dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 17/01/2018

recante "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni", con particolare riferimento ai Capitoli 7 e 8, in specie, al Par. 8.3, ed al rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione sul medesimo suolo e con le medesime caratteristiche, e **specificazione del parametro «E», c.d. indice di vulnerabilità sismica nonché della classe di destinazione d'uso (I, II, III o IV) e della classe di rischio (A, B, C, D, E, F o G) dell'immobile proposto.**

8. Relazione sintetica sulla descrizione dell'immobile, corredata da supporti fotografici e da planimetrie (anche non in scala) e/o ogni altro documento ritenuto utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

In mancanza dei requisiti precedentemente indicati nei punti da 1 a 8, da ritenersi comunque essenziali, potranno – discrezionalmente – essere considerate ammissibili anche proposte di immobili e/o porzioni di immobili da ristrutturare, purché l'offerente si impegni ad adeguare gli impianti e/o l'immobile secondo la normativa vigente, ottenendo le dichiarazioni di conformità e le certificazioni previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile.

Costituiscono elementi di valutazione preferenziale dell'immobile richiesto:

- vicinanza alla sede dalla sede del Palazzo di Giustizia di Siena sito in viale Franci n. 26.
- Indipendenza dei fabbricati (fabbricati cielo-terra)
- flessibilità degli spazi interni e dei locali da adibire ad ufficio con la possibilità di accrescere tali spazi con superfici contigue;
- razionale distribuzione degli spazi (da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto);
- convenienza dell'offerta economica;
- possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali;
- adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi anche in convenzione ovvero autorimesse da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati e dell'utenza;
- Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico
- livello di efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- assenza di vincoli sia storici che paesaggistici.
- sostenibilità ambientale complessiva;
- presenza dell'ascensore
- dotazione di arredi idonei all'uso richiesto nonché di sistemi di archiviazione

In caso di offerta di immobili arredati, l'offerente dovrà indicare distintamente il canone di locazione dell'immobile e l'eventuale importo di noleggino degli arredi.

In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'idoneità degli arredi e di richiedere che gli uffici vengano liberati dagli stessi a costo e cura dell'offerente. Qualora l'offerente non ritenga economica tale possibilità, dovrà indicarlo nell'offerta.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito **Internet del Ministero della Giustizia**, sezione "pubblicità legale": <http://www.giustizia.it>

Gli Uffici Giudiziari interessati daranno massima diffusione al presente avviso, anche attraverso la comunicazione a siti o operatori specializzati nel mercato immobiliare.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al seguente recapito:
palmarosa.merone@giustizia.it

Si allegano al presente provvedimento:

- Format per offerta economica, **ALL. A**;
- Format per domanda di partecipazione, **ALL. B**;
- Format per dichiarazione sostitutiva requisiti, **ALL. C**.

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo ORLANDO
(documento sottoscritto digitalmente)