Firmato digitalmente da:
ORLANDO MASSIMO
Firmato il 17/11/2021 07:37
Seriale Certificato: 709522
Valido dal 08/09/2021 al 08/09/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

m_dg.DOG.17/11/2021.0241356.U

Ministero della Giustizia

Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi
Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie
Ufficio VI
Via Arenula, n. 70, 00186 – Roma (RM)

Al Sig. **Presidente della Corte d'Appello di Firenze**

al Sig. **Procuratore Generale presso la Corte d'Appello di Firenze**

al Sig. **Presidente del Tribunale di Sorveglianza di Firenze**

al Sig. **Presidente del Tribunale di Pisa**

al Sig. **Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Pisa**

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'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., **un immobile da destinare a sede del Giudice di Pace di Pisa, nonché dell'Ufficio di Sorveglianza di Pisa (PI)**, la cui superficie netta complessiva risulti di **circa 1000 mq**., di cui almeno **700 mq.** da destinare ad **uso uffici, circa 100 - 150 da destinare ad aule** e **100 - 200 mq.** da destinare ad **uso archivi.**

L'immobile deve trovarsi **entro il raggio di circa 5 km** dalla sede del Tribunale di Pisa e/o dalla sede della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pisa, site rispettivamente in **Piazza della Repubblica, n. 5** e **via Cesare Beccaria, n. 18.**

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine e, preferibilmente, già dotato di impianti certificati e conformi alle vigenti normative, nonché di un'autorimessa e/o un'area destinata a 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 eventuale 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 al fondo immobili pubblici, al fondo patrimonio uno o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economica dovrà pervenire **entro il giorno 06/12/2021, ore 15.00, esclusivamente a mezzo PEC ed esclusivamente al seguente indirizzo**:

offertelocazioni.dog@giustiziacert.it

VI/a.f. – A.M. – s.f.

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 PISA_GIUDICE DI PACE E UFFICIO DI SORVEGLIANZA_Immobile da destinare ad uso uffici/archivi".**

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**.

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.

Si evidenzia che la stipula del contratto di locazione sarà comunque subordinata alla **previa valutazione di congruità del canone proposto, con contestuale abbattimento del 15%**, ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012 ed al **nulla osta da parte della Agenzia del Demanio**.

Ai fini del rilascio del suddetto nulla osta l'offerente dovrà fornire a questa Amministrazione, **entro e non oltre 15 giorni** (o altro termine che verrà specificamente indicato) dalla apposita richiesta, 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 "archivi"** 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 in particolare verificare 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, e 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 «ζE,», 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.**

In mancanza dei predetti requisiti, da ritenersi comunque essenziali, saranno 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.

La suddetta documentazione dovrà essere trasmessa unitamente alla eventuale documentazione fotografica e ad ogni altro documento ritenuto utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Costituiscono **elementi di maggiore valorizzazione dell'immobile** richiesto:

- Superficie lorda coperta, nelle misure sopra indicate, come meglio descritto in premessa (Nello specifico sarà necessario indicare la superficie lorda e netta proposta per ogni destinazione d'uso richiesta);
- Indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione di immobile con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- Razionale distribuzione degli spazi e loro completo arredo (da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto);
- Efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- Carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso;
- Adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimesse da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati ed alla utenza;
- Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico;
- Convenienza dell'offerta economica;
- Efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- Sostenibilità ambientale complessiva;
- Assenza di vincoli sia storici che paesaggistici;
- Flessibilità degli spazi interni e dei locali da adibire ad e stanze di ufficio;
- Possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali.
- Sostenibilità ambientale complessiva;
- Ubicazione degli spazi ad uso archivi al piano terra, avendo cura di indicare la quota parte di quelli collocati su altri piani;
- Dotazione di sistemi di archiviazione (quali moduli compattabili e servizio di archiviazione e gestione documentale, ecc);
- Adeguata disponibilità di spazi da destinare alla manovra dei veicoli per consentire le operazioni di carico/scarico del materiale d'archivio.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **sito Internet del Ministero della Giustizia,** sezione "pubblicità legale": http://www.giustizia.it
- a cura dell'Ufficio Giudiziario interessato, su almeno **un sito Internet specializzato nel mercato immobiliare**.

Si trasmette copia del presente provvedimento:

- al Sig. Presidente della Corte d'Appello di Firenze;
- al Sig. Procuratore Generale presso la Corte d'Appello di Firenze;
- al Sig. Presidente del Tribunale di Sorveglianza di Firenze;

- al Sig. Presidente del Tribunale di Pisa;
- al Sig. Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Pisa.

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento, invito i Sig.ri Presidente del Tribunale di Sorveglianza di Firenze e Presidente del Tribunale di Pisa:

- **a far effettuare, dal proprio personale, una ricerca mirata sui siti web specializzati entro il giorno 30/11/2021;**

- **a trasmettere il presente provvedimento ai soggetti che, sulla base della predetta ricerca e/o di altre informazioni comunque acquisite, potrebbero avere la disponibilità di immobili aventi le caratteristiche sopra indicate.**

Per ulteriori informazioni rivolgersi ai seguenti recapiti:

0668852250

0668852908

0668853394

angela.massimi@giustizia.it

valerio.mastorianni@giustizia.it

fabiano.brunelli@giustizia.it

sonia.flammini@giustizia.it

Si allegano al presente provvedimento:
- offerta economica, **ALL. A**;
- domanda di partecipazione, **ALL. B**;
- dichiarazione sostitutiva requisiti, **ALL. C**.

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo ORLANDO
(documento sottoscritto digitalmente)

VI/a.f. – A.M. – s.f.