

## Ricerca immobile per locazione - Corte di appello e Giudice di pace - CATANIA - Indagine di mercato

13 giugno 2018

Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria  
Direzione generale delle risorse materiali e delle tecnologie - Ufficio VI  
Via Arenula 70, 00186- Roma  
Tel. 06/68852527

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'art. 2, comma 222 e 222 bis, legge 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella l. 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della legge 27 dicembre 2013 n. 147, uno o più immobili da destinare a sede della Corte di Appello di Catania e del Giudice di Pace, la cui superficie lorda complessiva risulti di circa 3.287 mq., distribuiti come di seguito indicato; la superficie offerta potrà essere in ogni caso inferiore e/o superiore a quella richiesta, entro i limiti del 20 % di quella complessiva sopra determinata:

1. Corte di Appello di Catania:
  - Spazio di mq. 420 da destinare ad Uffici;
  - Spazio di mq. 670 da destinare ad autorimesse;
  - Spazio di mq. 852 da destinare ad altro;
  - Spazio di 120 mq da destinare a superficie scoperta;
  
2. Giudice di Pace di Catania:
  - Spazio di 655 mq. da destinare ad Uffici;
  - Spazio di 30 mq. da destinare agli Archivi;
  - Spazio di 310 mq. da destinare ad Aule;
  - Spazio di 350 mq da destinare ad altro;
  - Spazio di 150 mq. da destinare a superficie scoperta;

L'immobile o gli immobili devono trovarsi nelle vicinanze della sede della Corte D'Appello, sita in via Guardia della Carvana 13-15,23-29 e delle sedi del Giudice di Pace (via R. Imbriani, 226/228 e via G. D'Annunzio,37) e comunque entro una distanza di 5 km dalla stessa.

Tali elementi saranno suscettibili di valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani ed altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

L'immobile o gli immobili richiesti devono essere stati già edificati al momento di pubblicazione della presente indagine.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Si dà atto che, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, è già stata precedentemente avanzata richiesta all'Agenzia Regionale del Demanio Sicilia, all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati alla criminalità organizzata- sede di Palermo, alla Città Metropolitana di Catania, alla Regione Sicilia e al Comune di Catania al fine di ottenere da questi l'eventuale disponibilità, senza alcun onere per l'amministrazione, di immobili aventi le superfici sopra indicate.

Effettuato l'accesso alla piattaforma Immobili - Agenzia del Demanio "P@loma";

Costituiscono criteri preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- ubicazione nel territorio comunale di Catania, preferibilmente in zona adiacente alla sede della Corte D'Appello, sita in via Guardia della Carvana 13-15,23-29 e delle sedi del Giudice di Pace (via R. Imbriani, 226/228 e via G. D'Annunzio,37);
- superficie netta coperta nelle misure sopra indicate, come meglio descritte in premessa;
- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo - terra oppure, porzione, con

- autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
  - agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi pubblici;
  - adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici o di parcheggi privati gratuiti, ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati e del pubblico;
  - 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.M. 18.02.1982 in merito alla prevenzione incendi;
  - rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008)
  - conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/1991, D.lgs. 192/2005, D.lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);
  - rispondenza alle prescrizioni di cui al D.lgs. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - conformità degli immobili alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
  - convenienza dell'offerta economica;
  - efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
  - architettura modulare degli spazi locati;
  - efficienza energetica (classe energetica minima richiesta : C)
  - efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente ed interamente cablati ( c.d. "cablaggio strutturato": cavi secondo la categoria prevista dalla normativa vigente, fonia, corrente elettrica di supporto ai PC, etc...), così da poter essere immediatamente fruibili rispetto all'uso prefissato. In mancanza, si chiede all'offerente di manifestare sin d'ora la disponibilità ad operare in ogni attività di cablaggio che dovesse rendersi necessaria a rendere l'immobile idoneo alla specifica destinazione d'uso;
  - sostenibilità ambientale complessiva;
  - le superfici destinate ad "archivio" dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse;
  - dovranno essere indicati i carichi statici dei solai in considerazione del carico che verrà distribuito sugli stessi;
  - gli archivi dovranno essere adeguatamente dimensionati anche in altezza, dotati di tutte le certificazioni a norma di legge (quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n.34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi).

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che verrà in ogni caso concordato tra le parti.

#### **DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione avrà una durata contrattuale di anni **6 (sei)**.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di 6 mesi, 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 di immobili di proprietà.

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, firmata su ogni pagina nonché sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 9 luglio 2018 al seguente indirizzo: Ministero della Giustizia - Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie - Ufficio VI Via Arenula, 70 - 00186 ROMA.

**Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare.**

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio indirizzo di posta elettronica - ove presente anche di posta elettronica certificata- e numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Le buste dovranno recare all'esterno la dicitura "Ricerca immobile o complesso immobiliare in locazione da destinare a sede della Corte D'Appello di Catania e del Giudice di Pace - Offerta" e dovranno contenere la documentazione di seguito elencata accompagnata da un indice degli atti presentati:

1. **Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a);**  
Unitamente alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà compilare l'allegato sub b), nel quale sarà chiamato a dichiarare il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.lgs. n.50/2016 (rubricato: "requisiti di ordine generale"), nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
2. **L'offerente dovrà presentare una relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:**
  - Titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate;
  - Situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi;
  - Relazione particolareggiata tecnico - descrittiva, inerente alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché con la descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, carichi statici dei solai;
  - Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico);
  - Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
    - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/08 e s.m.d., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
    - Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
    - L'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
    - L'immobile ha destinazione ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativi (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.);
  - Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
  - Autocertificazione attestante che la destinazione dell'immobile ad ufficio è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
  - Certificato di agibilità e di destinazione d'uso attuale;
  - Attestazione di certificazione energetica, fornita dalla proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009;

- Verifiche sismiche previste dal O.P.C.M. 3274/2003;
- Eventuale documentazione fotografica;
- Ogni altra documentazione ritenuta dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

3. **Offerta economica** sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) - unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario - con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato sub c) corredata da relazione tecnico-estimativa a giustificazione del canone richiesto. Dovrà essere altresì indicato il valore del canone richiesto a mezzo del rapporto Euro/MQ per mese. Il predetto rapporto non dovrà superare € 8,20 mq per mese.

**La proprietà dovrà assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art.3 d.l. n.95/2012, successivamente convertito in l. n.135/2012.**

**N.B.** In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie informali dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad un'opportuna dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati, contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione.

La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Per le offerte inviate a mezzo posta, si considera valida come data di consegna quella di invio della raccomandata (data e ora previsti saranno gli stessi della consegna a mano).

#### **Modalità di selezione del contraente-locatore**

Il giorno 10 luglio 2018 verrà nominata la Commissione, composta da tre membri tutti appartenenti alla Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie, deputata alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla scelta del miglior offerente. A tal fine si individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa in virtù di punteggi che verranno attribuiti sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità dell'immobile proposto:

1. Miglior rapporto canone/mq per mese: Punti 10
2. Posizione a distanza inferiore a 1 KM dal Tribunale: Punti 8
3. Migliore classe energetica: Punti 4
4. Parcheggio pubblico a distanza inferiore a 500 metri: Punti 2
5. Presenza di mezzi pubblici di trasporto a meno di 500 metri: Punti 2

TOTALE: Punti 26

**N.B.** Tutti i documenti oggetto dei criteri di valutazione sopra indicati devono essere assolutamente allegati all'offerta anche con autocertificazione, sia in formato cartaceo che in formato PDF, firmato digitalmente.

**Informativa Privacy:** ai sensi del decreto legislativo 196/2003, si informa che il titolare del trattamento è il Ministero della Giustizia con sede in Roma, via Arenula 70. Tutti i dati richiesti rivestono carattere obbligatorio ed il concorrente è tenuto a renderli pena la mancata partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali e informatici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati. I dati possono essere comunicati a: eventuali soggetti terzi, in qualità di consulenti tecnici, che il Ministero della Giustizia riterrà eventualmente opportuno individuare al fine di valutare le successive offerte economiche; ad altri enti pubblici come per legge. Relativamente ai suddetti dati all'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui al D.lgs. n. 196/2003 ("Codice della

Privacy").

Si precisa 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, a non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- l'Ufficio 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 sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso sarà pubblicato nel sito informatico della Giustizia <http://www.giustizia.it>, nonché sul sito dell'Agenzia del Demanio.

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero: 06/68853086

Il Direttore generale  
Antonio Mungo

## Documenti

- [Allegato A - Domanda di partecipazione \(pdf, 62 kb\)](#)
- [Allegato B - Dichiarazione sostitutiva \(pdf, 105 kb\)](#)
- [Allegato C - Canone \(pdf, 32 kb\)](#)