



Ministero della Giustizia

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

Il Direttore Generale

Al Presidente della Corte d'Appello di Torino
Al Procuratore Generale presso la Corte d'Appello di Torino
Al Presidente del Tribunale di Ivrea
Al Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Ivrea

E, per opportuna conoscenza
Agli Uffici II, III e VI di codesta Amministrazione

RICERCA DI MERCATO

OGGETTO: ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ASSERVIRE ALLE ESIGENZE DEGLI UFFICI GIUDIZIARI DI IVREA

QUADRO ESIGENZIALE

Nell'ambito di un'attività di razionalizzazione finalizzata anche all'ottimizzazione degli spazi alla gestione efficiente ed economica delle dinamiche organizzative dei diversi uffici adibiti alle attività di Giustizia nel Comune di Ivrea, questo Ministero sta ricercando una metratura da asservire alle diverse esigenze degli Uffici Giudiziari di circa 15.000 mq oltre spazi destinati a parcheggio ed eventuali aree verdi.

In tale contesto questa Amministrazione è alla ricerca di una unità immobiliare in Ivrea da destinare ad uso uffici giudiziari, con le seguenti caratteristiche:

a. unità immobiliare di circa 15.000 mq., preferibilmente collocata in prossimità dei trasporti pubblici principali.

Nel perseguimento dell'efficienza e dell'economicità organizzativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di selezionare gli immobili che saranno offerti in ragione dell'idoneità ad assecondare le specifiche esigenze di Giustizia, anche se collocati fuori dai perimetri indicati, secondo i criteri preferenziali indicati all'articolo 4 della presente ricerca.

Alla luce della necessità di poter disporre di tali soluzioni allocative in tempi brevi, saranno preferiti immobili in perfetto stato di utilizzo.

1. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

Saranno considerate ammissibili proposte di vendita di immobili già pronti all'uso ovvero da ristrutturare, che potranno essere acquisiti esclusivamente nello stato in cui si trovano, previa valutazione di convenienza economica all'esecuzione della ristrutturazione.

Ai fini della stipula del Contratto costituiscono requisiti dell'immobile:

- a. la conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- b. il Certificato di Agibilità o documentazione equivalente.

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

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, corredata dall'offerta economica, dalla relazione tecnica illustrativa e dalla dichiarazione sostitutiva, dovrà pervenire **entro il giorno 13/02/2023 ore 14:00:00, esclusivamente attraverso invio sulla piattaforma informatica di e-procurement "Net4market" di questo Ministero.**

Si evidenzia che per poter caricare l'offerta è necessario procedere ad una registrazione (gratuita) che si suggerisce di perfezionare almeno 24 ore prima del termine ultimo per il caricamento, al fine di evitare possibili problemi tecnici.

N.B. Le istruzioni per abilitarsi all'indagine di mercato sono riportate nel paragrafo "Modalità di partecipazione" presente nel Disciplinare telematico.

Le offerte trasmesse con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.), ovvero oltre il termine sopra previsto, saranno considerate inammissibili.

Documentazione richiesta (da caricare sulla citata piattaforma):

- a. **domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello in **allegato "A"**, da cui si evinca anche il titolo di proprietà dell'immobile e visure storiche catastali aggiornate, ovvero autocertificazione sostitutiva a norma di legge;
- b. **autocertificazione** concernente l'attestazione del **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) – su format conforme all'Allegato "B". 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;
- c. **Relazione Tecnica Descrittiva** dell'immobile, inerente le caratteristiche costruttive (con particolare riferimento ad ubicazione, progetto architettonico, epoca di costruzione, dati catastali, consistenza e ripartizione interna degli spazi, struttura, impianti, finiture e materiali, sistemazione aree esterne, sostenibilità – come da modello allegato) nonché la descrizione dello stato di conservazione dell'immobile e dei locali corredata da supporti fotografici e da planimetrie quotate, dalla quale dovrà risultare altresì la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi gravanti sull'immobile.
- d. **offerta economica**: redatta secondo il modello di cui all'apposito **allegato "C"**, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), ovvero da soggetto delegato con apposita procura, corredata da attestazione di piena conoscenza che l'offerta economica è sottoposta a giudizio di congruità e contestuale, successivo eventuale abbattimento del 15% da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art.3 del D.L. n. 95/2012, convertito con legge n. 135/2012.

Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare questo Ministero non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.

Si rappresenta che il presente avviso 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, qualunque sia il grado di

avanzamento delle stesse, senza che nulla possa essere riconosciuto all'offerente, né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute né a titolo di risarcimento del danno.

Nessun diritto e/o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta, né della valutazione positiva della stessa. Le uniche obbligazioni per l'Amministrazione interverranno con la stipula del contratto, in relazione alle clausole in esso sottoscritte.

Procedura di selezione

Una volta ricevute le offerte l'Amministrazione effettuerà le valutazioni di rispondenza delle stesse alle esigenze degli uffici. Agli offerenti degli immobili selezionati e ritenuti maggiormente idonei saranno richieste le certificazioni necessarie al rilascio del n.o. da parte dell'Agenzia del Demanio (di cui al successivo punto 5.).

La documentazione ricevuta (ovvero il formale impegno all'adeguamento ed alla certificazione, in caso di immobili da sottoporre a ristrutturazioni) sarà trasmessa alla competente agenzia del Demanio ai fini della determinazione della congruità del canone o dell'offerta di vendita e del rilascio del n.o. alla stipula del contratto.

Il canone o il prezzo di vendita, nella misura congruita dalla competente Agenzia del Demanio, sarà sottoposto ad accettazione da parte dell'offerente.

Validità dell'offerta

L'offerta sarà valida per 30 giorni dal termine di presentazione delle offerte e vincola l'offerente a garantire l'integrità dell'immobile, a propria cura e spese, affinché non subisca alcun tipo di depauperamento strutturale o impiantistico. Con la presentazione dell'offerta la proprietà dell'immobile si impegna a conservarlo nelle condizioni descritte nella relazione tecnica, impegnandosi a ripristinare tempestivamente (entro i termini utili ad assecondare le esigenze di impiego di questa Amministrazione) eventuali danni impiantistici o strutturali occorsi dopo la presentazione dell'offerta.

Soltanto l'offerta o le offerte prescelte dall'Amministrazione per la successiva valutazione da parte dell'Agenzia del Demanio saranno ulteriormente valide per i 90 giorni successivi alla richiesta di integrazione documentale inviata da questo Ministero ai fini della valutazione del canone da parte dell'Agenzia del Demanio.

Sarà facoltà dell'offerente accettare o meno il canone o il prezzo congruito dal demanio. Qualora il canone o il prezzo di vendita congruito coincida con quello offerto si procederà alla stipula senza bisogno di alcuna accettazione da parte dell'offerente.

Sebbene non vi siano vincoli ulteriori in capo agli offerenti le cui soluzioni non siano state prescelte dall'amministrazione, quest'ultima potrà chiedere - anche successivamente - conferma della disponibilità a locare, sia nel caso in cui dovessero emergere ulteriori necessità, che nell'eventualità in cui le trattative sugli immobili selezionati non vadano a buon fine.

3. PARERE DI CONGRUITÀ DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

Si evidenzia che **stipula del contratto di compravendita** sarà subordinata alla previa valutazione di congruità del prezzo proposto ed al rilascio del relativo nulla osta da parte della Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, DL 98/2011.

A tal fine la proprietà dovrà trasmettere una perizia del bene che potrà essere redatta sulla base del modello estimale in allegato ovvero di una perizia contenente gli elementi riportati nel citato modello o, nel caso di immobili da sottoporre a ristrutturazione può, allegare gli eventuali progetti già predisposti per le ristrutturazioni, o documentazione tecnica utile a tale finalità

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente al termine di scadenza di presentazione delle offerte, le offerte saranno valutate secondo i seguenti criteri di preferenza di massima:

- a. Ubicazione dell'immobile con riferimento alla distanza dai trasporti pubblici principali (linee bus e ferroviarie)
- b. Stato di manutenzione dell'immobile, anche in riferimento all'immediata disponibilità e fruibilità dello stesso;
- c. Rapporto sup. netta / sup. lorda;
- d. Razionale distribuzione degli spazi interni e flessibilità organizzativa;
- e. Indipendenza del fabbricato e/o presenza o possibilità di disporre di accesso autonomo;
- f. Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- g. Presenza di spazi di parcheggio;
- h. Classe energetica;
- i. Possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali degli spazi interni e flessibilità gestionale

5. CLAUSOLE GENERALI

- a. l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione ed all'eventuale aggiudicazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- b. l'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili oggetto di offerta al fine di riscontrare lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile e di verificare la correttezza della rappresentazione fornite nei documenti di gara. 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, oltre ad una penale fin d'ora quantificata in € 10.000.
- c. 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;
- d. i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio consenso al predetto trattamento;
- e. il presente avviso sarà pubblicato nel sito informatico della Giustizia <http://www.giustizia.it>.

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- a. Art. 97 Costituzione;
- b. L. n. 241/1990;
- c. Art. 2, comma 222 e 222 bis, legge 191/2009 e ss.mm.;
- d. Art. 3, del D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2012 e ss.mm.;
- e. Art. 16-sexies, co. 1, D.L. n. 146/2021 convertito in L. n. 215/2021;
- f. Artt. 4 e 17 del D.Lgs n. 50/2016.
- g. Dm del 16 marzo 2012 ex art. 12 dl 98/2011

7. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento: dr. Simone Cannaroli

Il referente: dott.ssa Palmarosa Merone, e-mail: palmarosa.merone@giustizia.it; tel. 06/68853277

8. ALLEGATI

- A. Domanda di partecipazione
- B. Autocertificazione dei requisiti
- C. Modello di offerta economica
- D. Disciplinare telematico
- E. Modello estimale

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo Orlando