



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 Presidente del Tribunale di Livorno
al direttore amministrativo dott. Brunelli
al funzionario dott.ssa Angela Massimi

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 sito in Livorno**, a distanza non superiore a 1.500 metri da via Falcone e Borsellino, la cui superficie lorda complessiva risulti di circa mq 450, di cui 10/12 stanze da adibire a uso ufficio, dotato di impianti idonei e conformi alla vigente normativa.

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, incluso il cablaggio.

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 30.11.2021 ore 12.00, esclusivamente a mezzo PEC ed esclusivamente 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: Livorno immobile in locazione da destinare a UNEP Livorno”**.

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** dal provvedimento di 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.);
 - f. **non ricorrono i presupposti che impongono la valutazione di sicurezza (c.d. verifica di vulnerabilità sismica):**

Va premesso che la valutazione della sicurezza, espressamente disciplinata dal § 8.3 delle NRC 2018, consiste nella individuazione delle criticità di un fabbricato e, quindi, della sua vulnerabilità.

Pertanto, valutazione della sicurezza e analisi della vulnerabilità sismica sono concetti del tutto coincidenti.

Ciò premesso, la **valutazione della sicurezza (o vulnerabilità sismica) non è sempre obbligatoria**. Invero, con nota del 18.12.2020 l'Agenzia del Demanio ha specificato che è rimessa alla singola Amministrazione che intende acquisire in locazione un immobile *"ogni valutazione in ordine alla esigenza di ottenere o meno dalla Proprietà la verifica di vulnerabilità sismica del bene, in considerazione delle specifiche funzioni a cui lo stesso sarà destinato e della conseguente classe d'uso ai sensi delle NTC 2018. Ciò in quanto è la medesima Amministrazione che, sulla base delle attività e funzioni che verranno svolte nell'edificio, identifica le caratteristiche che gli immobili dovranno possedere in termini di affollamento e strategicità."*

In effetti, il § 8.3 delle NCT2018, dispone che “la valutazione della sicurezza di una struttura deve effettuarsi quando ricorra anche una sola delle seguenti situazioni:

- riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura
- provati gravi errori di progetto o di costruzione;
- cambio della destinazione d'uso
- esecuzione di interventi non dichiaratamente strutturali, qualora essi interagiscano, anche solo in parte, con elementi aventi funzione strutturale
- ogni qualvolta si eseguano gli interventi strutturali di cui al § 8.4;
- opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo o alle norme tecniche ...

Pertanto, se non ricorre alcuna delle predette condizioni, è sufficiente che ciò sia chiaramente affermato nella dichiarazione asseverata del professionista

Qualora, invece, ricorre una o più delle condizioni che a norma del § 8.3 delle NTC 2018 impongono l'analisi della vulnerabilità sismica, è **necessario** che il proprietario depositi la relazione tecnica che dia conto della analisi effettuata e dei risultati a cui essa ha consentito di pervenire.

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** (N.B.: NEL CASO DI UN IMMOBILE CON UNA STIMA DI AFFOLLAMENTO MASSIMO – CONSIDERANDO SIA I DIPENDENTI CHE IL PUBBLICO CHE ACCEDE – **SUPERIORE A 650 PERSONE** ANDRÁ INSERITA, DI SEGUITO AL PRECEDENTE INCISO LA DICITURA: “...controlli dei VV.F presenti nell'immobile e, in particolare, per la categoria antincendio 71.3.C “Aziende ed uffici, con oltre 800 persone presenti”);
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.
6. Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;

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, 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 aule e stanze di ufficio;
 - Possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **sito Internet del Ministero della Giustizia**, sezione "pubblicità legale": <http://www.giustizia.it>
- su almeno **un sito Internet specializzato nel mercato immobiliare**.

Si trasmette copia del presente provvedimento al Sig. Presidente del Tribunale di Livorno.

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento, invito il Sig. Presidente del Tribunale di Livorno:

- **a far effettuare, dal proprio personale, una ricerca mirata sui siti web specializzati entro il 15.11.2021;**
- **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:

angela.massimi@giustizia.it

Delega al Capo dell'Ufficio l'individuazione del dipendente che dovrà attuare il presente provvedimento e trasmettere la documentazione comprovante la regolare esecuzione.

Il dott. Brunelli il 30.11.2021, dopo le ore 12.00, aprirà le offerte che saranno pervenute, le vaglierà unitamente alla dott.ssa Massimi e riferirà al sottoscritto entro il **02.12.2021**.

Si allegano al presente provvedimento:

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

Roma 02.11.2021

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo ORLANDO
(documento sottoscritto digitalmente)