



# *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 di appello di Trieste  
E, per conoscenza  
Agli Uffici III e VI di questa Direzione Generale  
Al Direttore Amministrativo Fabiano Brunelli

## **RICERCA DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ASSERVIRE ALLE ESIGENZE DEGLI UFFICI GIUDIZIARI DI TRIESTE**

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., **una unità immobiliare da destinare ad uso uffici giudiziari** (UNEP, Tribunale Minorenni e Procura della Repubblica presso Tribunale Minorenni), che corrisponda alla seguente descrizione:

- a. superficie netta complessiva di circa **1500 mq**,
- b. in perfetto stato di conservazione dal punto di vista strutturale;
- c. dotato di impianti certificati e conformi alle vigenti normative;
- d. dotato di rete di cablatura attiva (al momento di presentazione dell'offerta, ovvero potrà essere installata entro 30 giorni dalla richiesta di questa Amministrazione a cura e spese della proprietà).

L'immobile, ovvero le distinte unità immobiliari, deve trovarsi **entro il raggio di circa 4 Km** dalla sede del Palazzo di Giustizia di Trieste sita in **Foro Ulpiano 1**.

### **DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto di locazione avrà una durata di **anni 6 (sei)**, rinnovabile di un periodo di ulteriori 6 (sei), e sarà subordinato alla valutazione di idoneità tecnica e di congruità economica da parte dell'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto, anche in misura parziale, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, ovvero appartenenti ad altri Enti pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La domanda di partecipazione, corredata dall'offerta economica e dalla dichiarazione sostitutiva,

dovrà pervenire **entro il giorno 24/02/2022 ore 14.00, esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo:**

**offertelocazioni.dog@giustiziacert.it**

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.**

Nell'**oggetto del messaggio di PEC** dovrà essere indicata la dicitura: **“Indagine di mercato: Trieste – unità immobiliare in locazione da destinare ad uso uffici giudiziari”**.

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.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anche una sintetica descrizione dell'immobile, corredata da supporti fotografici e da planimetrie (anche non in scala).

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, 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.**

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.

**Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare (sia per conto proprio che per conto terzi) questo Ministero non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.**

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 siano accertate 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 abbattimento del 15% a norma di legge), ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, ed al rilascio del relativo **nulla**

### **osta da parte della Agenzia del Demanio.**

Costituiscono **elementi di valutazione preferenziale dell'immobile** richiesto:

- vicinanza alla sede del Palazzo di Giustizia di Trieste, sita in Foro Ulpiano 1;
- 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, dell'utenza;
- livello di efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- assenza di vincoli sia storici che paesaggistici.
- sostenibilità ambientale complessiva;
- dotazione di arredi idonei all'uso richiesto.

In caso di offerta di immobili arredati, l'offerente dovrà indicare distintamente il canone di locazione dell'immobile e l'eventuale importo di noleggio 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 economicamente sostenibile tale possibilità, dovrà indicarlo nell'offerta.

Al soggetto che avrà formulato l'offerta ritenuta migliore, sarà richiesto di fornire, ai fini del rilascio del suddetto nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio, 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 ufficio 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;**
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;
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** (qualora disponibile).

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.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- Sul **sito Internet del Ministero della Giustizia**, sezione "pubblicità legale":  
<http://www.giustizia.it>

Per ulteriori informazioni rivolgersi ai seguenti recapiti:

erica.teghini@giustizia.it - patrizia.bergamaschi@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)