



Ministero della Giustizia

**Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria
Direzione Generale delle Risorse Materiali e delle Tecnologie
Ufficio VI
Via Arenula 70, 00186 - Roma**

Al Presidente del Tribunale dei minorenni di Catania

**Al Procuratore della Repubblica
presso il Tribunale dei Minorenni di Catania**

al Direttore Amministrativo dott. Brunelli

**Oggetto: ricerca immobile da acquistare per gli uffici giudiziari del Tribunale Minori di Catania-
indagine di mercato.**

Questa Amministrazione intende ricercare, 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, **un immobile da acquistare e da destinare a polo per la giustizia minorile del distretto giudiziario di Catania**, la cui superficie lorda coperta complessiva risulti pari a circa **3000 mq.**

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 e da distribuire come segue:

2000mq Uffici e servizi accessori

400mq Aule Udienza – Auditorium e servizi accessori

600mq Archivi

Inoltre, l'immobile dovrà essere dotato di appositi spazi da destinare ad autorimessa, coperta e/o scoperta, con capienza non inferiore a 1500mq. E spazi esterni, chiostrine o pati atte a garantire le necessarie condizioni di confort per dipendenti ed utenti.

L'immobile deve essere ubicato nella città di Catania, **entro un raggio di circa 2km calcolato a partire dal Palazzo di Giustizia di Catania, piazza Verga snc; in un'area in cui vi siano servizi di parcheggio e sia servita dal trasporto pubblico.**

L'immobile dovrà inoltre presentare adeguati standard di sicurezza e delimitazione rispetto agli altri edifici e rispetto alla pubblica via.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine e, preferibilmente, già dotato di impianto di rilevamento incendi e di idonei strumenti antincendio e di adeguato cablaggio degli impianti.

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 del Demanio Direzione Regionale Sicilia, nonché

alla Regione Sicilia, alla Provincia di Catania, al Comune di Catania, alla Banca d'Italia, all'Inps e all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, al fine di ottenere da questi l'eventuale disponibilità, senza alcun onere per l'amministrazione, di immobili aventi le superfici sopra indicate.

E' stato inoltre effettuato l'accesso alla piattaforma Immobili – Agenzia del Demanio “P@loma”.

Ai fini del rilascio della valutazione di congruità da parte del Demanio, l'offerente dovrà fornire a questa Amministrazione, **entro e non oltre 15 giorni** dalla 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 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.

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

- a. 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;
- b. indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- c. razionale distribuzione degli spazi e loro completo arredo, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
- d. efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- e. Adeguata disponibilità nelle vicinanze di parcheggi pubblici o privati ad uso dell'utenza;
- f. Adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati;
- g. agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico;
- h. convenienza dell'offerta economica;
- i. efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- j. sostenibilità ambientale complessiva;
- k. ubicazione degli spazi ad uso "archivio" al piano terra o ai piani interrati, avendo cura di indicare la quota parte di quelli collocati su altri piani;
- l. carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso.
- m. collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compatibili.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di vendita 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 Amministrazione. 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.

Una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte di vendita e dopo che la commissione (su cui *infra*) avrà individuato l'offerta migliore, il proprietario è tenuto a presentare a questa Direzione un progetto descrittivo di tutti gli interventi necessari per la ristrutturazione, per la ripartizione degli spazi e per soddisfare le esigenze dell'Amministrazione, al fine di consentire all'Agenzia del Demanio di attestare la congruità del prezzo (art. 12, comma 1-bis, decreto legge 98 del 2011).

Il proprietario non potrà avanzare alcuna pretesa a titolo di indennizzo, risarcimento o altro, relativamente alle spese di progettazione e a nessun'altra spesa, qualora l'acquisto non andasse a buon fine, per qualsiasi ragione (venir meno dell'interesse dell'Amministrazione all'acquisto; non congruità del prezzo richiesto dal proprietario, secondo l'insindacabile valutazione dell'Agenzia del Demanio; ecc.).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economica dovrà pervenire, **entro il 30/11/2021 ore 12:00, esclusivamente a mezzo PEC ed esclusivamente al seguente indirizzo: dgrisorse.dog@giustiziacert.it**

Qualsiasi offerta trasmessa con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.) **sarà dichiarata inammissibile.**

Nell'**oggetto** del messaggio di PEC dovrà essere indicata la dicitura: **“Ricerca di immobile da acquistare e da destinare agli uffici giudiziari del Tribunale Minori di Catania”**.

L'**offerta economica**, redatta secondo modello di cui all'**All. A**, sottoscritta **digitalmente** dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che), 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 (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi dell'acquisto 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).

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 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 sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Si evidenzia che il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello che, dopo la formulazione dell'offerta da parte del proprietario, sarà quantificato dalla competente Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, DL 98/2011. Il proprietario potrà quindi revocare l'offerta, qualora non intendesse accettare l'importo stabilito dall'Agenzia del Demanio, ma non potrà pretendere alcunché dall'Amministrazione, a titolo di indennizzo, risarcimento o altro.

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, **a cura del Tribunale dei Minorenni di Catania:**

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

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento, invito il Presidente del Tribunale dei Minori di Catania

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

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

Per ulteriori informazioni rivolgersi ai seguenti recapiti:

dott.ssa Romualdi (sara.romualdi@giustizia.it)

dott.ssa Carnali (silvia.carnali@giustizia.it)

Si allegano al presente provvedimento:

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

Roma, 04.11.2021

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo ORLANDO
(documento sottoscritto digitalmente)