



Ministero della Giustizia

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

Oggetto: ricerca immobile da acquistare - uffici giudiziari di Ancona - 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 ad uso Ufficio per la Corte d'Appello, la Procura Generale presso la Corte d'Appello, l'Ufficio NEP, il CISIA, l'Ufficio Formazione Distrettuale e il Tribunale di Sorveglianza di Ancona**, la cui superficie lorda complessiva risulti di circa mq 9.000, distribuiti come di seguito indicato;

- Spazio di 6.200 mq da destinare alla Corte d'Appello, Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti, Presidio CISIA e Ufficio Formazione Distrettuale;
- Spazio di 1.400 mq da destinare al Tribunale di Sorveglianza;
- Spazio di 1.400 mq da destinare alla Procura Generale presso la Corte d'Appello;

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.

L'edificio dovrà disporre di almeno quattro locali da destinare ad aule di udienza, collocati preferibilmente al piano terra o rialzato, dotati dei locali accessori in adiacenza (camere di consiglio, attesa detenuti). Tali aule dovranno avere una dimensione minima di 90 mq., con almeno un locale con dimensione minima di 150 mq., oltre accessori.

Inoltre dovrà disporre di almeno 800 mq. adibiti ad archivio di deposito, preferibilmente a piano terra o interrato, e di almeno un locale da adibire a biblioteca/sala riunioni di dimensioni idonee.

L'immobile deve trovarsi nel centro urbano di Ancona, preferibilmente nelle vicinanze degli altri uffici giudiziari della città, entro una distanza di 1 km dagli stessi. I suddetti 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 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 Marche, nonché alla Regione Marche, alla Provincia di Ancona, al Comune di Ancona, 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”.

Nessuno dei suddetti tentativi di reperire immobili demaniali ha sortito effetto positivo.

Costituiscono **requisiti essenziali** 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;
- c. la conformità alla disciplina antisismica e la Valutazione della sicurezza dell'immobile condotta ai sensi di quanto previsto 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, con esplicita indicazione del 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 (« ζ_E », c.d. indice di vulnerabilità sismica) come meglio spiegato nella Circolare n. 7 del 21/01/2019 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- d. la rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e alle prescrizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996 e al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- e. la rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- f. la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/08 e ss.mm.ii.). Gli spazi dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. Gli spazi dovranno essere dotati di impianto di cablaggio strutturato dati e fonia, realizzato a regola d'arte e collaudato, in conformità alla normativa vigente e agli standard internazionali di riferimento. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- g. la 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.), sia per i locali adibiti ad ufficio sia per i locali destinati ad uso archivio nonché per tutte le varie attività normate. In mancanza è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare la struttura, ottenendone la relativa certificazione, entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- h. la 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 la trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si richiede che la classe energetica non sia inferiore alla C. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni a

riqualificare la struttura entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

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 compattabili.

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 09.07.2021 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 a uffici giudiziari di Ancona"**.

L'**offerta economica**, redatta secondo modello di cui all'**All. C**, 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. A** e recante copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i, ed alla **dichiarazione**, di cui all'**ALL. B**, 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.

Entro 10 giorni dalla comunicazione del prezzo determinato dall'Agenzia del Demanio, il proprietario dovrà fornire la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico)
2. visure catastali aggiornate;
3. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dall'offerente e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante:
 - a. il titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua vendita e visure storiche catastali aggiornate (da allegare anche in copia);
 - b. la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi;
 - c. che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - d. che gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni di legge (L. 46/1990, D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.);
 - e. che l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (l'Immobilabile è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii., D.P.R. n. 503/1996 e D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.);
 - f. che l'immobile ha destinazione ad ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.).

Nel caso in cui l'immobile non abbia tutte le conformità di cui ai punti a, b e c, la dichiarazione asseverata dovrà certificare lo stato corrente dell'immobile evidenziandone l'idoneità al richiesto adeguamento normativo.

4. Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;
5. Attestazione di 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.) e, qualora non dovute, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
6. 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.);
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.

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, ottenendone 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);
- ostenibilità ambientale complessiva;
- 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;
- Collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compattabili.

Modalità di selezione del contraente-venditore

Nei giorni successivi al termine per la presentazione delle offerte verrà nominata una Commissione, composta da tre membri appartenenti alla Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie, deputata alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla individuazione della offerta maggiormente aderente alle esigenze di questa Amministrazione. 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 prezzo/mq	Punti 30
2. Caratteristiche dell'immobile (lett. c, d, e, f)	Punti 50
3. Ubicazione:	Punti 3
4. Migliore classe energetica	Punti 6
5. Ubicazione archivi a piano terra o interrato	Punti 5
6. Migliori carichi statici dei solai	Punti 6
TOTALE: Punti 100	

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul **sito Internet del Ministero della Giustizia**: <http://www.giustizia.it>
- su almeno **un sito Internet specializzato nel mercato immobiliare**
- sul Bollettino ufficiale della Regione Marche;
- mediante affissione nell'albo pretorio del Comune di Ancona.

Si trasmette copia del presente provvedimento:

- al Sig. Presidente della Corte d'Appello di Ancona;
- al Sig. Procuratore Generale presso la Corte d'Appello di Ancona;

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento, invito il Presidente della Corte di appello di Ancona:

- **a far effettuare, dal proprio personale, una ricerca mirata sui siti web specializzati entro il 30.06.2021;**
- **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.**

Il presente provvedimento sostituisce quello del 21.06.2021

Per ulteriori informazioni rivolgersi al seguente numero telefonico:
0668852702

Si allegano al presente provvedimento:

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

Roma, 23 giugno 2021

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo ORLANDO
(documento sottoscritto digitalmente)