

Indagine di mercato per locazione immobiliare -

Avviso del 19/04/2019

## Dipartimento per la Giustizia Minorile e di Comunità Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna

PISTOIA

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione un immobile ad uso ufficio pubblico, da adibire a sede dell'Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna di Pistoia. L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche :

- ubicazione nel territorio comunale di Pistoia, preferibilmente in zona centrale in prossimità della Sede del Tribunale;
- essere in grado di ospitare almeno 13 dipendenti;
- superficie catastale di 215/300 mq. comprendente circa n. 12 stanze-ufficio comprensive dell'archivio e adeguati servizi igienici;
- 2 servizi igienici, uno dei quali adeguato per i portatori di handicap;
- i locali devono essere dotati di riscaldamento e di condizionamento, preferibilmente autonomo;
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente ed interamente cablati ( c.d. "cablaggio strutturato": cavi secondo la categoria prevista dalla normativa vigente, fonia, corrente elettrica di supporto ai PC, etc...), così da poter essere immediatamente fruibili rispetto all'uso prefissato. In mancanza, si chiede all'offerente di manifestare sin d'ora la disponibilità ad operare in ogni attività di cablaggio che dovesse rendersi necessaria a rendere l'immobile idoneo alla specifica destinazione d'uso;
- autonomia funzionale e limitati spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali, posti preferibilmente su di un unico piano fuori-terra;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi pubblici;
- adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;
- destinazione ad uso "*ufficio pubblico*" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- 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.M. 18.02.1982 in merito alla prevenzione incendi qualora dovuto;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro ( D.Lgs 81/2008)
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico ( legge 10/1991, D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);

- rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- locali devono essere conformi al regolamento comunale, ove esistente, della città di Pistoia relativo agli Uffici aperti al pubblico.

#### Durata del contratto

La locazione avrà durata contrattuale di anni 6 (sei).

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di 6 (sei) mesi, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, appartenenti ai fondi immobili pubblici, al fondo patrimonio uno o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione di immobili di proprietà.

#### Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/06/2019 al seguente indirizzo:

Ministero della Giustizia - Dipartimento Giustizia Minorile e di Comunità  
Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna

Via Giuseppe Gentile 40/G - 51100 Pistoia

Non saranno riconosciuti, ad alcun titolo, compensi, parcelle, agi o percentuali ad offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare.

L'Amministrazione non risponde di disguidi postali significando che il termine ultimo di presentazione della busta deve considerarsi quello indicato.

Detta busta dovrà recare all'esterno la dicitura "Ricerca immobile in locazione da destinare a sede U.L.E.P.E. di Pistoia - Offerta" e dovrà contenere la documentazione di seguito elencata:

1. titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate;
2. relazione particolareggiata tecnico-descrittiva, inerente alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché con la descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche;
3. elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico), sottoscritto da un professionista abilitato;
4. dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che, attualmente o post adeguamento:

- o l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - o gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
  - o l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
  - o l'immobile ha destinazione *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.);
5. certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
  6. autocertificazione che la destinazione dell'immobile ad ufficio è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
  7. visura riportante gli estremi identificativi dell'immobile risultanti al Catasto Fabbricati e/o contestuale dichiarazione con la quale la proprietà si impegna ad accatastare l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia B/4 ( Uffici pubblici);
  8. certificato di agibilità e di destinazione d'uso attuale;
  9. attestazione di certificazione energetica, fornita dalla proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009;
  10. verifiche sismiche previste dal O.P.C.M. 3274/2003.
  11. documentazione attestante l'assenza di cause impeditive della proprietà a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente.

In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie informali dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad un'opportuna dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati, contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione.

La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

La busta inoltre dovrà contenere l'offerta economica sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri ( persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) - unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario - con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., corredata da relazione tecnico-estimativa a giustificazione del canone richiesto;

La proprietà dovrà, inoltre, assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art.3 d.l. n.95/2012, successivamente convertito in L. n.135/2012.

Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in gara una piazza 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 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 potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- l'Ufficio 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;
- il canone richiesto verrà sottoposto a giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio, rappresentante la parte pubblica designata alla stipula dei contratti di locazione, in qualità di conduttrice agente nell'interesse dell'Amministrazione utilizzatrice;
- 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;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.
- La presente ricerca di mercato non impegna in nessun caso l'Amministrazione.
- I locali devono essere pronti e disponibili preferibilmente entro il mese di Settembre 2019.

#### Modalità di selezione del contraente-locatore

La Commissione, composta da tre membri tutti appartenenti al Dipartimento Giustizia Minorile e di Comunità - ULEPE di Pistoia, verrà nominata il giorno successivo alla data di scadenza del presente bando che provvederà alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla scelta del miglior offerente.

A tal fine si individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa in virtù dei punteggi che verranno attribuiti sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità dell'immobile proposto:

1. Miglior rapporto canone/metri quadri per mese.....Punti 10
2. Posizione a distanza inferiore ai 500m dal Tribunale.....Punti 10
3. Parcheggio pubblico a distanza inferiore a 500m.....Punti 5
4. Presenza di mezzi pubblici e di trasporto a meno di 100m.....Punti 8
5. Presenza di due unità catastali contigue una per uso pubblico ed una non aperta al pubblico.....Punti 5
6. Superficie su un unico piano fuori terra.....Punti 5
7. Valutazione discrezionale su economicità e fruibilità.....Punti 8

TOTALE PUNTI 51

Il presente avviso sarà pubblicato nel sito informatico della Giustizia <http://www.giustizia.it> - [www.agenziadeldemanio.it](http://www.agenziadeldemanio.it)

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero: 0573/964723 facendo riferimento al Direttore titolare Dr.ssa Laura Caglieri ovvero al Responsabile dell'Area Affari Generali Dr.ssa Alessandra Di Fortunato e all'Ass.te Capo Coordinatore di Polizia Penitenziaria Guido Martino, addetto alla Segreteria tecnica dell'ULIPE di Pistoia.

Pistoia, 19/04/2019

Il Direttore  
Dr.ssa Laura Caglieri