



**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
DIPARTIMENTO PER LA GIUSTIZIA MINORILE E DI COMUNITA'**

**CENTRO PER LA GIUSTIZIA MINORILE
TORINO**

**Ricerca di mercato
per l'individuazione di uno o più immobili da asservire alle esigenze dei Servizi minorili di Genova:
Centro di Prima Accoglienza con annesso Centro Diurno Polifunzionale e Ufficio di Servizio
Sociale per i Minorenni**

Prot. n. 4579.U del 22/05/2024

Queste Amministrazioni intendono 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 o più unità immobiliari da destinare ad uso Servizi minorili di Genova** che corrispondano alla seguente descrizione:

- a. ubicazione nel territorio del Comune di GENOVA: limitatamente ai quartieri del Portoria, Carignano, Foce, Castelletto.
- b. la ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, in zona adeguatamente servita dalla rete dei mezzi pubblici del trasporto urbano e ben collegata con le principali vie di comunicazione, onde consentire all'utenza il facile accesso agli uffici sia in ore antimeridiane che pomeridiane;
- c. in perfetto stato di conservazione dal punto di vista strutturale;
- d. dotato di impianti certificati e conformi alle vigenti normative;
- e. dotato di rete di cabatura 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);
- f. Raggiungibilità della sede con mezzi pubblici di trasporto;
- g. L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accesso indipendenti;
- h. Sarà valutata in modo preferenziale la presenza di almeno n. 2 posti auto coperti (ovvero autorimesse, ovvero in ogni caso recintati e sottratti alla pubblica via) per le esigenze delle autovetture in uso ai Servizi.

Si richiede la possibilità di poter reperire:

Richiesta n.1 - Immobile di circa 1.250 mq, così suddiviso:

- Locali di circa 1.250 mq con impiantistica a norma adibiti ad uso ufficio;
- n. 2 posti auto coperti (ovvero autorimesse, ovvero in ogni caso recintati e sottratti alla pubblica via) per le esigenze delle autovetture in uso ai Servizi;

OPPURE

Richiesta n. 2: Immobili dislocati anche in luoghi differenti. Si valutano anche proposte singole riferite ad un solo immobile:

- Locale 1:
 - Locale di circa 750 mq con impiantistica a norma adibiti ad uso ufficio;
- Locale 2:
 - Locale di circa 500 mq frazionabile a sua volta in n. 2 (due) unità distinte, attigue o comunicanti di circa 250 mq cadauna, con 2 ingressi indipendenti;
 - n. 2 posti auto coperti (ovvero autorimesse, ovvero in ogni caso recintati e sottratti alla pubblica via) per le esigenze delle autovetture in uso ai Servizi.

Ulteriori Caratteristiche tipologiche:

- destinazione dell'immobile ad uso uffici pubblici e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico del comune di Genova;
- sovraccarico per i solai rispondente ai requisiti di legge previsti per gli uffici pubblici con particolare riguardo alle zone archivio;
- rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- preferibilmente utilizzo esclusivo della sede;
- preferibilmente presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;
- adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno e predisposizione dell'immobile al cablaggio con apposita distribuzione verticale ed orizzontale;
- presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio e ad ospitare le attrezzature informatiche;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);
- immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare con oneri a carico della proprietà. In tale ultimo caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di fornire apposite specifiche tecnico/funzionali;
- immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico dell'immobile alla vigente normativa (L.46/90 e s.m.i.);
- immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto termoidraulico dell'immobile alla vigente normativa (L.46/90 e s.m.i.);
- immobile dotato di certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- immobile dotato di certificato di agibilità per l'uso ad ufficio pubblico;
- immobile dotato di certificazione energetica;
- immobile, in ogni caso, dotato di impianti conformi alla vigente normativa (D.M. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.).

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'Agazia 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 la mezzanotte del VENTESIMO giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso, esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: prot.cgm.torino@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: GENOVA – unità immobiliare in locazione da destinare ad uso Servizi Minorili USSM e CPA/CDP”**.

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 (artt. 94/95, D.Lgs. n. 36/2023 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'artt. 94/95, D. Lgs. n. 36/2023). 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 ovvero di selezionarne una parte (sempre in relazione alle unità immobiliari per cui si sta effettuando la presente indagine di mercato) 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 potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

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% o 30% nel caso di eventuali proposte di Enti pubblici non territoriali in fase di nulla osta alla stipula salvo che ricorrano i casi in cui tale riduzione non sia prevista), come da normativa vigente, ed al rilascio del relativo **nulla osta da parte della Agazia del Demanio.**

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

- vicinanza della sede ai mezzi di trasporto pubblici ed in particolar modo l'ubicazione degli uffici in centro città e vicini alla Procura per i Minorenni e il Tribunale per i Minorenni di Genova - siti in prossimità del Parco dell'Acquasola - uffici con i quali i Servizi minorili della Giustizia, collaborano quotidianamente;
- flessibilità degli spazi interni e dei locali da adibire ad ufficio con la possibilità di accrescere (o di suddividere) 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.

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 documentazione attestante i requisiti prescritti dalla legge e dal presente Avviso, nonché ogni altro documento o chiarimento che si riterrà necessario.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- Sul sito del Ministero della Giustizia;
- Sul sito Agenzia del Demanio;
- Sul sito Internet della Regione Liguria;
- Sul sito Internet della Città Metropolitana di Genova;
- Sul sito Internet del Comune di Genova.

Per eventuali chiarimenti o delucidazione è possibile contattare l'Ufficio Contabile ai seguenti numeri: **011-6194202-295-280** o alla seguente mail: **cgm.torino.dgm@giustizia.it**.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Si allegano al presente provvedimento:

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

Torino, 22 Maggio 2024

Il Direttore Interregionale
Dott. Antonio PAPPALARDO