



Ministero della Giustizia

*Dipartimento di Giustizia Minorile e di Comunità
Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna di Alessandria*

Ricerca di mercato per l'individuazione di uno o più immobili da asservire alle esigenze

Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna di Alessandria

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione passiva, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'art. 2 c. 222 e 222 bis, di cui alla L. n. 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, c. 9, D.L. n.95/2012, come convertito dalla L. n. 135/2012, e dall'art.1 c. 387, punto 2), della L. n. 147/2013 e s.m.i., un'unità immobiliare da destinare ad uso uffici per l'ULEPE di Alessandria che corrispondano alla seguente descrizione:

- 1) Ubicazione nel territorio del Comune di Alessandria: la ricerca è indirizzata ad immobili nella zona centrale, adeguatamente servita dalla rete dei mezzi pubblici del trasporto urbano e ben collegata con le principali vie di comunicazione, onde consentire al personale e all'utenza il facile accesso agli uffici;
- 2) In perfetto stato di conservazione dal punto di vista strutturale;
- 3) Dotato di impianti certificati e conformi alle vigenti normative;
- 4) Dotato di rete di cablatura attiva (al momento della presentazione dell'offerta, ovvero potrà essere installata prima dell'ingresso negli uffici a cura e spese della proprietà);
- 5) Raggiungibilità della sede con mezzi pubblici di trasporto;
- 6) L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti;
- 7) L'immobile dovrà assicurare almeno 2 posti auto coperti (ovvero autorimesse, ovvero in ogni caso recintati e sottratti alla pubblica via) per le esigenze delle autovetture della Polizia penitenziaria;

REQUISITI DIMENSIONALI:

- 1 ufficio di direzione di 30 mq circa;
- 2 uffici responsabili di area di 18 mq ciascuno
- 10 uffici area servizio sociale di circa 25 mq ciascuno;
- 1 ufficio segreteria tecnica di circa 50 mq;
- 1 ufficio area segreteria amministrativa di 24 mq circa;
- 1 sala di attesa di mq 20 circa;
- 3 sale colloqui di circa 10 mq ciascuna;
- 1 ufficio area sicurezza di circa 40 mq;
- 1 sala riunioni di circa 60 mq;
- 1 Magazzino di 15 mq;
- 1 locale archivio di circa 50 mq;
- 1 area ristoro
- 2 locali WC divisi per utenza e personale.

Per un totale di almeno mq. 670

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- a. Locali con autonoma impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- b. Destinazione degli immobili ad uso uffici pubblici e rispondenza alle normative sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico del comune di Alessandria;
- c. Sovraccarico per i solai rispondenti ai requisiti di legge previsti per gli uffici con particolare riguardo alle zone archivio
- d. 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)
- e. Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. Preferibile utilizzo esclusivo della sede;
- g. Preferibile presenza di parcheggio di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;
- h. Adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estete/inverno e predisposizione dell'immobile al cablaggio con apposita distribuzione verticale ed orizzontale;

- i. Presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio che dovrà un'adeguata dimensione anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali) e ad ospitare le attrezzature informatiche
- j. Conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (L. 10/91, D.lgs192/2005, D. lgs 311/2006; D.P.R. 59/2009; D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);
- k. Immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato o predisposto per l'utilizzo immediato;
- l. Immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico alla vigente normativa (L. 46/90 e s.m.i.);
- m. Immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto termoidraulico alla vigente normativa (L. 46/90 e s.m.i.);
- n. Immobile dotato di certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- o. Immobile dotato di certificato di agibilità per l'uso ad ufficio pubblico;
- p. Immobile dotato di certificazione energetica;
- q. 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 4 (quattro) rinnovabile per almeno anni 4 (quattro) 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 nelle ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

MODALITA' 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.uepe.alessandria@giustiziacert.it.

Le offerte trasmesse con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc...), ovvero oltre il termine sopra indicato, **saranno considerate inammissibili.**

Nell'**oggetto del messaggio di PEC** dovrà essere indicata la dicitura: "**indagine di mercato: ALESSANDRIA- unità immobiliare in locazione da destinare ad uso ufficio ULEPE**".

L'offerta economica, redatta secondo il modello di cui all'ALL. A, sottoscritta dal soggetto dotato dei poteri necessari (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentate/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/i firmatario/i, con la quale l'offerente attesta il possesso dei requisiti di ordine generale e di moralità riconducibili all'assenza della cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (artt. 94/95, D.lgs n. 36/2023 e s.m.i), 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 contrattare con la Pubblica Amministrazione (in caso di persone giuridiche, quando 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 fotostatici 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 dalla trattativa, 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.

Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare (sia per conto proprio che per conto terzi) questa amministrazione 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 corrispondenza 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 prevista, ed al rilascio del relativo **nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio**.

Costituiscono elementi di valutazione preferenziale dell'immobile richiesto:

- Vicinanza degli Uffici proposti ai mezzi di trasporto pubblici
- 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 proposti rispetto all'uso richiesto);
- Convenienza dell'offerta economica;
- Possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali;
- Adeguata disponibilità, nelle vicinanze, di parcheggi anche in convenzione ovvero di autorimesse da destinare alle auto del personale e/o 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 Internet del Ministero della Giustizia – www.giustizia.it
- Sul sito Internet del Comune di Alessandria.

Per ogni eventuale chiarimento o delucidazione è possibile contattare l'ULEPE di Alessandria ai seguenti numeri di telefono: 0131/251777 - 0131 55602 ed il Dr. Giovanni Marino Tateo (c/o ULEPE Cuneo tel. 0171695777 int. 403 e 405, E-mail: giovanni.tateo@giustizia.it, in qualità di incaricato del procedimento).

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

Riepilogo Principali riferimenti normativi citati nel bando

- D.lgs. 50/2016, Nuovo Codice Appalti;
- D.P.R. 207/2010, in materia di esecuzione ed attuazione del Codice dei Contratti Pubblici;
- D.P.R. 380/2001, in materia edilizia;
- DECRETO 17 gennaio 2018 (NTC 2018), Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni;
- D.M. 26/06/2015, decreto requisiti minimi;
- D.lgs. 192/2005, in materia di prestazioni ed efficienza energetica nell'edilizia;
- D.M. 37/2008, in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- LEGGE REGIONALE 10 giugno 2008, n. 13, norme per l'abitare sostenibile;
- D.M. 236/1989, in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- D.P.R. 503/1996, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.P.R. 151/2011, in materia di prevenzione incendi;
- D.lgs. 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- REGOLAMENTO EDILIZIO Comunale
- REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE
- Regolamento generale di igiene del lavoro - D.P.R. del 19/03/56 n. 303 e s.m.i.

Alessandria, li 4 aprile 2024

Il Direttore
Dott.ssa Giuseppa Zavettieri