



TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SICILIA

SEDE DI PALERMO

SEGRETERIA GENERALE

AVVISO PUBBLICO RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO

Il Tribunale Amministrativo Regionale di Palermo (da ora in poi chiamato, per brevità, con l'acronimo TAR Palermo), con sede in Palermo Via Butera 6, rende noto il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare in Palermo un immobile da acquisire in proprietà o da condurre in locazione passiva per adibirlo a propria sede istituzionale, con le caratteristiche di seguito indicate.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine 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.

Con il presente avviso si dà, pertanto, **avvio ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato**, finalizzata ad individuare una sede idonea al proprio fabbisogno logistico-strutturale.

1. REQUISITI STRUTTURALI, UBICAZIONALI E DI AUTONOMIA FUNZIONALE

- L'immobile deve essere situato nella città di Palermo nella zona centrale, o comunque in zona non periferica e di pregio, possibilmente non distante dagli altri Uffici giudiziari, dall'Avvocatura distrettuale dello Stato e dagli Uffici delle autorità locali.
- La zona di ubicazione dell'immobile deve essere **servita dai mezzi pubblici**, ben collegata con le principali vie di comunicazione e le vie di accesso devono essere agevolmente transitabili e non devono limitare l'accesso ai mezzi di intervento e soccorso.
- **Deve essere un edificio** preferibilmente cielo-terra da adibire esclusivamente a sede di Tribunale, per motivi di decoro e di sicurezza. Nel caso in cui l'immobile costituisca porzione di un edificio, deve essere dotato di autonomia impiantistica e di accessibilità e gli spazi condominiali, così come le altre unità immobiliari appartenenti ad altri condomini, dovranno essere limitati e ridotti al minimo.
- Deve comunque, **disporre di locali posti su piani non rialzati (livello terra e/o seminterrato) da adibire ad archivi**, il cui piano di calpestio deve essere idoneo a sopportare il sovraccarico derivante dall'installazione anche di strutture compatibili.
- **Deve essere dotato di parcheggi** (raso o interrati) riservati al personale del Tribunale, in numero non inferiore a 4 o ubicati in prossimità di aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato, fruibili dagli utenti.
- **Deve disporre di autonomia impiantistica** (ad es. condizionamento/riscaldamento, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.).
- Deve essere provvisto di cablaggio per la rete informatica, telefonica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa per un numero di postazioni da dimensionare sulla base delle esigenze del TAR.
- Deve avere una distribuzione dei locali razionale ed adeguata alle esigenze del Tribunale e assicurare la continuità dei collegamenti orizzontali e/o verticali ed essere dotato di ascensori e impianti elevatori idonei e numericamente adeguati.
- Deve essere tecnicamente predisposto per l'eventuale installazione di impianti antintrusione e videosorveglianza.
- **Deve essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica** del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili da ristrutturare o in corso di ristrutturazione per i quali tuttavia l'offerente dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere strutturali e/o funzionali, necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo per il Tribunale. Tali opere dovranno essere eseguite entro il termine indicato dall'offerente nella manifestazione d'interesse, **termine che in ogni caso non potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi**, decorrenti dal rilascio dell'autorizzazione del Segretariato generale della giustizia amministrativa alla stipula del contratto di vendita o di locazione, anche con diritto d'opzione.

2. REQUISITI DIMENSIONALI

- La superficie utile dell'immobile, in relazione alle caratteristiche architettoniche, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi, dovrà comunque essere suddivisa e/o suddivisibile tenendo conto delle esigenze sotto elencate, in modo da potere accogliere n. 79 unità di personale, per una superficie lorda coperta, stimata anche sulla base delle superfici attualmente occupate.

Restano fermi, in ogni caso, i parametri normativi di cui alla legge 191 del 2009 e s.m.i.

- **Uffici** (uffici amministrativi e studi personale magistratura) **minimo 1600 mq e massimo 2000 mq;**
- **Aula d'udienza principale** **minimo 200 mq;**
- **Aula d'udienza secondaria** **minimo 140 mq;**
- Spazi a supporto dell'aula d'udienza principale e secondaria, separati ma contigui (camere di consiglio e sale avvocati) **minimo 180 mq;**
- **Archivi** **minimo 300 mq e massimo 550 mq;**
- **Biblioteca** **circa 200 mq;**
- Servizi igienici in numero adeguato, opportunamente distribuiti in funzione del layout e separati per personale ed utenza;
- **Magazzini** **circa 100 mq;**
- **Numero posti auto** (criterio preferenziale) **minimo 4.**

I metri quadri sopra indicati non sono comprensivi degli spazi comuni e di quelli di collegamento orizzontale e verticale, di locali tecnici e di servizi igienici a norma, anche per i diversamente abili.

La superficie lorda dell'immobile dovrebbe essere orientativamente di 4.000/4.500 mq. Tale valutazione è tuttavia soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi. Il T.A.R. Palermo, si riserva infatti la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica, ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa pubblica.

In ogni caso, il numero complessivo delle postazioni di lavoro in termini di spending review (L. 191/2009 e s.m.i.) deve rispettare il parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto: n. 79 unità. Conseguentemente lo spazio utile minimo occorrente viene stimato in circa **1.600 mq.** (n. 79 addetti x 20 mq.).

3. REQUISITI MINIMI INDEROGABILI

- La destinazione urbanistica e catastale dell'immobile deve essere **ad uso ufficio pubblico** o analoga, tale da essere utilizzabile come sede del Tribunale.

- L'immobile deve essere conforme, tra l'altro:

a) alla normativa vigente in **materia di edilizia, urbanistica ed ambientale** e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;

b) alla normativa sulla **prevenzione incendi**, con specifico riferimento a quanto prescritto per i locali archivio, le centrali termiche e per ogni attività soggetta a prevenzione di cui al D.P.R. n. 151/2011;

c) alle norme in materia di **salute e sicurezza sui luoghi di lavoro** (D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.);

d) alla normativa vigente riguardante il **risparmio e l'efficienza energetica**;

e) alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

f) alle prescrizioni normative sulla **vulnerabilità sismica** degli edifici;

g) dichiarazione, preferibilmente corredata da fascicolo, attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile e/o di materiali nocivi/inquinanti;

h) conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

- Il sovraccarico dei solai, tenuto conto della richiesta destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti (uffici, archivi, ecc.), dovrà essere rispondente ai requisiti di legge.

I locali destinati ad archivio, in considerazione del peso che verrà distribuito su tale superficie, dovranno essere ubicati su piani preferibilmente non rialzati (livello terra e/o seminterrato) e dovranno essere raggiungibili mediante una o più rampe d'accesso che permettano agevolmente il carico/scarico di fascicoli processuali. Tali locali, destinati al deposito di fascicoli processuali, dovranno essere dotati di tutte le certificazioni a norma di legge, di idonee attrezzature fisse di prevenzione incendi, nonché di aerazione naturale o meccanica, impianti elettrici a norma e certificato di prevenzione incendi già rilasciato, se previsto dalle disposizioni di legge. I locali dovranno avere un'altezza utile interna conforme alle normative vigenti.

- La staticità dell'edificio dovrà essere garantita da regolare **certificato di collaudo statico**.

- Gli **impianti tecnici dovranno essere certificati** conformi alla normativa vigente e l'edificio interamente cablato per poter essere immediatamente disponibile all'uso prefissato.

- Gli uffici, le aule d'udienza, le sale avvocati, le sale per la camera di consiglio e la biblioteca saranno allestiti ed arredati a cura del Tribunale.

- Le superfici da destinare ad aula d'udienza, a sala avvocati e a sale della camera di consiglio dovranno riferirsi ad ambienti separati, ma contigui.

- La superficie da destinare a biblioteca dovrà prevedere al suo interno almeno una sala di dimensioni idonee ad essere utilizzata come sala di lettura.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse, **sottoscritta dal proprietario persona fisica o giuridica**, corredata della documentazione sotto indicata, **dovrà pervenire alla Segreteria di questo T.A.R. entro e non oltre il trentesimo decorrente dal giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso sul sito istituzionale della giustizia amministrativa (www.giustizia-amministrativa.it)**, in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare esternamente l'intestazione completa del mittente e recare la seguente dicitura: **"Manifestazione d'interesse per immobile da destinare a sede del T.A.R. Palermo NON aprire"**.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire entro una data certa l'attività conoscitiva di cui trattasi.

Per l'inoltro potranno essere utilizzati alternativamente i seguenti strumenti:

1) Raccomandata a.r. al seguente indirizzo: "Tribunale Amministrativo Regionale di Palermo - Segreteria Generale - Via Butera n. 6, 90133 Palermo". La manifestazione d'interesse trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, ove non dovesse pervenire entro il termine sopra indicato, anche in caso di disguidi postali o a di altre cause non imputabili all'Amministrazione, e farà fede il timbro e data dell'ufficio postale accettante.

2) Consegna a mano del plico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni dal lunedì al venerdì, entro il termine perentorio sopra indicato, presso gli Uffici della Segreteria Generale del T.A.R. Palermo Via Butera n. 6, 90133 Palermo, che rilascerà il numero di protocollo in entrata.

IL PLICO dovrà recare la seguente dicitura: "Manifestazione d'interesse per immobile da destinare a sede del T.A.R. Palermo NON APRIRE".

Il PLICO sigillato dovrà contenere al suo interno: tre buste sigillate con nastro adesivo trasparente o equivalente, contraddistinte, rispettivamente, dalle lettere "A", "B", "C".

La busta "A" recante la dicitura "Documentazione Amministrativa" dovrà contenere:

la domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato 1) al presente avviso.

La busta "B" recante la dicitura "Documentazione tecnica" dovrà contenere **la dichiarazione**, redatta secondo il modello dell'allegato 2) al presente avviso.

La busta "C" recante la dicitura "Offerta economica" dovrà contenere:

esclusivamente l'offerta economica, redatta secondo il modello dell'allegato 3) al presente avviso. L'offerente dovrà specificare se l'offerta riguardi la vendita, la locazione o la locazione con opzione di acquisto o tutte le tipologie contrattuali e riportare, a seconda dei casi, l'importo del prezzo di vendita o del canone di locazione annuo o della locazione con opzione di acquisto. In quest'ultimo caso (locazione con opzione di acquisto) nell'offerta dovranno essere specificati i seguenti elementi: 1) il termine entro il quale il TAR Palermo potrà esercitare l'opzione di acquisto; 2) il prezzo di vendita al quale l'offerente si impegna a trasferire la proprietà dell'immobile in caso di esercizio del diritto di opzione da parte del TAR Palermo nel termine stabilito.

Gli importi andranno espressi in cifre e in lettere al netto dell'IVA. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, si terrà conto di quello più vantaggioso per il Tribunale.

In particolare:

Domanda di partecipazione

- La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del **modello allegato 1)** (costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso), sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore. La stessa dovrà contenere la dichiarazione concernente la piena conoscenza delle norme generali e particolari che regolano la presente ricerca, oltre che di tutti gli obblighi derivanti dalle relative prescrizioni, di tutte le condizioni locali, nonché delle circostanze generali e particolari che potrebbero influire sulla valutazione tecnica della proposta.

Non saranno prese in considerazione le offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Documentazione tecnica

L'offerente dovrà inserire nel plico la nota di trasmissione redatta seguendo le modalità e nelle forme di cui al modello **allegato 2)** (costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso), con allegata la seguente documentazione:

- Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente tutti i dati, gli elementi e la documentazione come in dettaglio specificati nello stesso allegato 2). La relazione dovrà essere firmata dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.
- Elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, ecc., con indicazione del fattore di scala, adeguati a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva della struttura dell'immobile o di porzione di esso; i citati documenti dovranno essere prodotti, ove applicabile, anche in formato digitale dwg/dxf e pdf.
- Documentazione urbanistica: stralcio dello strumento urbanistico generale comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche.
- Documentazione fotografica.
- Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La busta contraddistinta dalla lett. C) recante la dicitura "Offerta Economica" dovrà contenere esclusivamente l'offerta economica redatta secondo il modello (allegato 3) all'avviso (costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso), in cui l'offerente dovrà indicare gli importi relativi al prezzo d'acquisto, al canone di locazione dell'immobile o alla locazione con opzione di acquisto al netto dell'I.V.A. espresso in cifre e in lettere, sottoscritta dal soggetto legittimato. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, si terrà conto di quello più vantaggioso per il Tribunale.

Offerte presentate da pubbliche amministrazioni:

Alla presente indagine di mercato potranno aderire, con valutazione prioritaria, le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D.Lgs. 165/2001.

5. AVVERTENZE

Il presente avviso, rivestendo carattere esplorativo, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Tribunale.

La richiesta di manifestazione d'interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta impegnativa per il Tribunale e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere fatto valere dal proponente per il semplice fatto della presentazione della domanda.

In base all'esito della presente indagine, **il Tribunale, a suo insindacabile giudizio, deciderà inoltre se attivare o meno procedure competitive tra le proposte ritenute idonee.**

Il Tribunale si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, presso gli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente avviso, così come di richiedere ai proponenti ogni elemento o documentazione a chiarimento della proposta o a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta/proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

In ipotesi di locazione il contratto avrà la durata minima di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

Il prezzo di acquisto o il canone di locazione, anche con opzione d'acquisto, saranno in ogni caso sottoposti alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Si precisa che al canone di locazione, debitamente congruito, sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del d.l. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla l. 7 agosto 2012, n. 135.

Non si potrà procedere all'acquisto, alla locazione con opzione d'acquisto o alla locazione se non dopo aver acquisito, tra l'altro, la preventiva e vincolante autorizzazione da parte dei competenti organi della Giustizia Amministrativa oltreché i nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, previsti dalle vigenti disposizioni normative.

Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che il Tribunale non ha obbligo alcuno di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento anche attraverso la consultazione del sito istituzionale della giustizia amministrativa alla sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di gare e contratti - Avvisi di preinformazione e altri avvisi.

Non è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (cd. GDPR), s'informa che il Titolare del trattamento è il TAR Palermo. Il TAR garantisce che il trattamento dei dati personali avverrà nel rispetto ed in conformità delle disposizioni del Regolamento e del d.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Per ogni aspetto relativo al trattamento dei dati si fa comunque rinvio, per quanto di pertinenza, al citato Regolamento UE 2016/679, al d.lgs. 196/2003 e s.m.i, e a ogni altra normativa vigente in materia.

L'interessato con la presentazione dell'offerta e di ogni altra documentazione e/o con la sottoscrizione del contratto, prende atto e acconsente espressamente al trattamento dei dati personali. Lo stesso s'impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti i dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali da parte dell'Amministrazione per le finalità considerate.

Il Regolamento 2016/679 riserva (artt. 15-23 a cui, a ogni pertinente effetto, si opera rinvio), all'interessato una serie di diritti che possono essere esercitati, in ogni momento, con richiesta rivolta al Titolare del trattamento o negli altri modi e forme previsti dal Regolamento stesso.

I recapiti del Titolare del trattamento ai quali l'interessato può rivolgersi per esercitare i diritti di cui sopra sono quelli che di seguito si indicano:

- Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia - Sede di Palermo, Via Butera n. 6 - 90133 Palermo, tel. (+39) 091/7431216 - pec: tarpa-segrprotocolloamm@ga-cert.it

7. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato per trenta giorni sul sito istituzionale della Giustizia Amministrativa, nella sezione Amministrazione trasparente (Bandi di gara e contratti - Avvisi di preinformazione e altri avvisi) e nella sezione dedicata al TAR Sicilia - Palermo - dello stesso sito, sarà altresì data ampia diffusione anche tramite la pubblicazione per estratto sui principali quotidiani a diffusione locale es.: "Il Giornale di Sicilia"; "La Repubblica edizione di Palermo".

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi, dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 12:00 a:

- Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, Sede di Palermo, Via Butera n. 6 - 90133
Palermo, tel. (+39) 091/7431216 - pec: tarpa-segrprotocolloamm@ga-cert.it -

Il Segretario Generale