



*Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria
Catanzaro*

*Pubblicazione web Amministrazione Trasparente
Giustizia Amministrativa in data 25 maggio 2023*

AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA
DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI CATANZARO
Data di pubblicazione 25/05/2023 – Data di scadenza 20/09/2023**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, sede di Catanzaro,

RENDE NOTA

l'esigenza di individuare un immobile o porzione di immobile, nel territorio del Comune di Catanzaro, da acquisire in proprietà o in locazione passiva, da destinare a propria sede istituzionale, avente le caratteristiche e i requisiti precisati nel seguito.

L'esigenza di dotare il TAR di una nuova sede sorge per porre termine all'occupazione a titolo scaduto dell'immobile dove è attualmente ubicato, in considerazione, tra l'altro, che è stata accertata l'impossibilità di reperire, nel patrimonio pubblico, un edificio adeguato all'uso.

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

Tale ricerca non ha valore vincolante e non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale.

Le proposte di offerta che perverranno non obbligano in alcun modo questo Tribunale, che sarà libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento le attività del presente avviso e/o avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

L'immobile richiesto dev'essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

Saranno considerate ammissibili, proposte di immobili o porzioni 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 del TAR.

La proprietà offerente s'impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nell'offerta, che comunque **non potrà essere superiore a 18 (diciotto) mesi**, decorrenti dal rilascio dell'autorizzazione del Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa alla stipula del contratto di vendita o di locazione.

L'immobile offerto dev'essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente al momento della presentazione dell'offerta.

1. REQUISITI STRUTTURALI, UBICAZIONALI E DI AUTONOMIA FUNZIONALE

- **L'immobile dev'essere situato nella città di Catanzaro.**
- Potrà costituire titolo di preferenza l'ubicazione in zona centrale o semicentrale.
- In ogni caso, 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.

La zona non dev'essere isolata, anzi è necessario che in essa o nelle immediate vicinanze vi siano esercizi pubblici e attività commerciali e paracommerciali.

- **Deve essere un edificio cielo-terra o una porzione di esso indipendente**, adeguatamente separata, senza intermezzi, dotata di ingresso autonomo, accessibile anche ai disabili.

Qualora la porzione di immobile faccia parte di un complesso condominiale i locali dovranno avere autonomia funzionale, ingressi e collegamenti verticali indipendenti.

- **L'edificio deve garantire il decoro istituzionale della sede.**
- Deve, comunque, **disporre di locali posti su piani non rialzati (livello terra e/o seminterrato) da adibire ad archivi compattati**, il cui piano di calpestio deve essere idoneo a sopportare il sovraccarico derivante dall'installazione delle strutture compattabili.
- **Verrà valutata positivamente la disponibilità di spazi di pertinenza da destinare a parcheggio auto**, per un numero di posti pari o superiore a 20, da riservare al personale del Tribunale.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

In assenza di parcheggi di pertinenza, l'immobile **dev'essere ubicato** in prossimità di aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato, di dimensioni adeguate e tali da garantirne l'agevole fruibilità dei dipendenti.

In ogni caso, l'edificio dev'essere ubicato in zona provvista di aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato facilmente accessibili anche agli utenti del Tribunale.

- **Deve disporre di autonomia impiantistica** (ad es. condizionamento/riscaldamento, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.).
- Deve essere provvisto di cablaggio per la rete informatica 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 e adeguata alle esigenze del Tribunale e assicurare la continuità dei collegamenti orizzontali e/o verticali ed essere dotato di impianti elevatori idonei e numericamente adeguati.
- Deve essere tecnicamente predisposto per l'eventuale installazione di impianti antintrusione e videosorveglianza.

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 poter accogliere n. 30/35 unità di personale, per una superficie lorda coperta, stimata anche sulla base delle superfici attualmente occupate, compresa tra 2.000 mq e 2.500 mq.
- La distribuzione degli spazi dovrà garantire le seguenti indispensabili specificità:
 - **Uffici** **minimo 250 mq**
(Studi personale di magistratura n. 10 stanze, di cui una presidenziale)
 - **Uffici** **minimo 350 mq**
(n. 16 stanze personale amministrativo, di cui una dirigenziale)
 - **Aula d'udienza** **minimo 180 mq**
 - **Spazi a supporto dell'aula d'udienza, separati ma contigui** **minimo 100 mq**
(camera di consiglio e sale avvocati)
 - **Archivi** **minimo 600 mq**
 - **Biblioteca** **minimo 50 mq**
 - **Servizi igienici** **in numero adeguato**



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

(distribuiti in funzione del layout e separati per personale ed utenza).

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, alla presenza della regolarità urbanistica. La destinazione ad ufficio pubblico dev'essere compatibile 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 (L. 13/89 e s.m.i.) in materia di **eliminazione delle barriere architettoniche**;
 - f) alle prescrizioni normative sulla **vulnerabilità sismica** degli edifici.

Verrà valutata positivamente la presenza del documento di analisi di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in classe d'uso IV.
- Il sovraccarico per i 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 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.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

- 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, l'aula d'udienza, la sala avvocati, la sala 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 sale avvocati e a sala della camera di consiglio dovranno riferirsi ad ambienti separati, ma contigui.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, **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 le ore 12.00 del 20 settembre 2023**, in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare esternamente l'intestazione completa del mittente e recare la seguente dicitura: "INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI CATANZARO".

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 della Calabria, sede di Catanzaro - Segreteria Generale - Via A. De Gasperi n. 76/b – 88100 Catanzaro". La proposta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all'Amministrazione, e farà fede il timbro a 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 l'Ufficio protocollo del T.A.R. -in Catanzaro, Via A. De Gasperi n. 76/b-, che rilascerà il numero di protocollo in entrata.

All'interno del plico, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- 1) **Domanda di partecipazione**, compilando il modello allegato 1.
- 2) **Documentazione tecnica** dell'immobile e relativo allegato 2 compilato.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

- 3) **Richiesta economica**, compilando il modello allegato 3.
- 4) **Copia del presente avviso d'indagine di mercato firmato per accettazione** in ogni pagina.
- 5) **Copia del titolo di proprietà** o di legittimazione alla locazione e/o alla vendita.

In particolare:

Documentazione tecnica

L'offerente dovrà inserire nel plico l'allegato 2 debitamente compilato e firmato dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione, unendo 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 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.
- Dovrà essere presentata, inoltre, una breve relazione descrittiva con prospetto/i grafico/i, dimostrativa della capacità dell'edificio proposto di adattarsi ai requisiti dimensionali e di distribuzione degli spazi, come previsti al punto 2 del presente Avviso.

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. ESAME DELLE OFFERTE

Per l'esame delle offerte che perverranno entro i termini sopradescritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

La commissione, all'uopo nominata, esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno logistico, anche in presenza di una sola proposta valida.

La Commissione avrà 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.

6. AVVERTENZE

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

La presentazione dell'offerta non sarà, in alcun modo, ritenuta impegnativa per il Tribunale e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere fatto valere dal proponente.

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

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 il canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto, secondo quanto previsto dall'art. 3 del d.l. n. 95/2012, convertito in l. n. 135/2012, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021.

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



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

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.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 12 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

7. 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 Calabria - Catanzaro. 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 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 della Calabria - Sede di Catanzaro, Via A. De Gasperi n. 76/b - 88100 Catanzaro, tel. (+39) 0961/531411, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): tarcz-segprotocolloamm@ga-cert.it.



Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria Catanzaro

8. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sulla home page del 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 Calabria -Catanzaro- dello stesso sito, e sarà data ampia diffusione tramite trasmissione del bando alle pubbliche amministrazioni, agli ordini professionali ed alle associazioni di categoria.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi, dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 12:00 a:
Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, Sede di Catanzaro, Via A. De Gasperi n. 76/b - 88100 Catanzaro, tel. (+39) 0961/531411- PEC: tarcz-segrprotocolloamm@ga-cert.it -

Responsabile del procedimento di ricezione delle offerte è il sottoscritto Dott. Pasquale Alvaro, Segretario Generale del TAR Calabria.

Il Segretario Generale
dott. Pasquale Alvaro

Elenco allegati:

- allegato 1: domanda di partecipazione
- allegato 2: documentazione tecnica
- allegato 3: richiesta economica