

Ministero della Giustizia
Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria
Direzione Generale delle risorse materiali e delle tecnologie – Ufficio VI

Prot. n. 11239.I del 08.09.2021

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'art. 2, comma 222 e 222 bis, legge 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella l. 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della legge 27 dicembre 2013 n. 147, uno o più immobili (edificio o appartamento) siti in Roma, a distanza non superiore a 500 metri da piazza Cavour, la cui superficie lorda complessiva risulti (per ciascun edificio o appartamento) compresa tra 200 e 300 mq.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine e, preferibilmente, già dotato di impianto di rilevamento incendi e di idonei strumenti antincendio e di adeguato cablaggio degli impianti.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, previa eventuale valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, appartenenti al fondo immobili pubblici, al fondo patrimonio uno o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economica dovrà pervenire, entro il 20.09.2021 ore 12.00, esclusivamente a mezzo PEC ed esclusivamente al seguente indirizzo: dgrisorse.dog@giustiziacert.it

Qualsiasi offerta trasmessa con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.) sarà dichiarata inammissibile.

Nell'oggetto del messaggio di PEC dovrà essere indicata la dicitura: "Ricerca di immobile in locazione da destinare per la Corte di Cassazione".

L'offerta economica, redatta secondo modello di cui all'ALL. C, sottoscritta digitalmente dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che), dovrà essere trasmessa unitamente alla domanda di partecipazione, redatta secondo il modello di cui all'ALL. A e recante copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i, ed alla dichiarazione, di cui all'all. B, 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 (art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), nonché all'assenza di altre condizioni (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione 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'art. 80, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016). In ogni caso, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti tanto da chi ha la titolarità a locare l'immobile, quanto dalla Proprietà.

Alla offerta devono essere allegati i seguenti documenti (indispensabili per un esame preliminare):

Elaborati grafici con relativa scala;

Relazione tecnico-descrittiva firmata da un tecnico inerente le caratteristiche dell'immobile, descrizione dei materiali, carichi statici dei solai

Conformità urbanistica

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 dalle trattative, senza alcun 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 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.

Si evidenzia che la stipula del contratto di locazione sarà comunque subordinata alla previa valutazione di congruità del canone proposto, con contestuale abbattimento del 15%, ai sensi dell'art. 3 del 95/2012, convertito con legge n. 135/2012 ed al rilascio del relativo nulla osta da parte della Agenzia del Demanio.

Ai fini del rilascio del suddetto nulla osta l'offerente dovrà fornire a questa Amministrazione, entro e non oltre 10 giorni dal provvedimento di aggiudicazione (o altro termine che verrà specificamente indicato), la seguente documentazione:

Visure catastali aggiornate;

Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dall'offerente e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:

l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni di legge (L. 46/1990, 37/2008 e ss.mm.ii.);

l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (-

l'Immobilie è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989, 13 e ss.mm.ii., D.P.R. n. 503/1996 e D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.);

l'immobile ha destinazione ad ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA,).

Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;

Attestazione di conformità alla Regola Tecnica di Prevenzione Incendi approvata con M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006 n. 51) e certificazione ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 e D.M. del 3 agosto 2015, con le relative autorizzazioni rilasciate dai Vigili del Fuoco (N.O.P. o C.P.I.) e, qualora non dovute, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;

Attestazioni di conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 10/1991, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009, e ss.mm.ii.) e trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Valutazione della sicurezza dell'immobile in relazione alla disciplina antisismica ai sensi di quanto previsto dall'O.P.C.M. 3274/2003, dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 17/01/2018 recante "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni"

, con particolare riferimento ai Capitoli 7 e 8, in specie, al Par. 8.3, ed al rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione sul medesimo suolo e con le medesime caratteristiche, e specificazione del parametro « ζE », c.d. indice di vulnerabilità sismica nonché della classe di destinazione d'uso (I, II, III o IV) e della classe di rischio (A, B, C, D, E, F o G) dell'immobile proposto.

In mancanza dei predetti requisiti, da ritenersi comunque essenziali, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili e/o porzioni di immobili da ristrutturare, purché l'offerente si impegni ad adeguare gli impianti e/o l'immobile secondo la normativa vigente, ottenendone le dichiarazioni di conformità e le certificazioni previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile.

La suddetta documentazione dovrà essere trasmessa unitamente alla eventuale documentazione fotografica e ad ogni altro documento ritenuto utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Costituiscono elementi di maggiore valorizzazione dell'immobile richiesto:

Superficie lorda coperta, nelle misure sopra indicate, come meglio descritto in premessa (Nello specifico sarà necessario indicare la superficie lorda e netta proposta per ogni destinazione d'uso richiesta);

Indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);

Razionale distribuzione degli spazi e loro completo arredo (da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto);

Efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);

Carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso;

Adeguate disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimesse da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati ed alla utenza;

Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico;

Convenienza dell'offerta economica;

Efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);

Sostenibilità ambientale complessiva;

Ubicazione degli spazi ad uso "archivio" al piano terra o ai piani interrati, avendo cura di indicare la quota parte di quelli collocati su altri piani;

Collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature

Il presente avviso sarà pubblicato:

sul sito Internet del Ministero della Giustizia: <http://www.giustizia.it>

su almeno un sito Internet specializzato nel mercato immobiliare.

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento: dispongo che il funzionario tecnico arch. Artipoli effettui una ricerca mirata sui siti web specializzati entro il 09.2021; a trasmettere il presente provvedimento ai soggetti che, sulla base della predetta ricerca o di altre informazioni comunque acquisite, potrebbero avere la disponibilità di immobili aventi le caratteristiche sopra indicate

Si allegano al presente provvedimento:

domanda di partecipazione, A;

dichiarazione sostitutiva requisiti, B.

offerta economica, C.

Roma 03.09.2021

*Il Direttore generale
Massimo Orlando*

Gli allegati sono disponibili al seguente link:

https://www.giustizia.it/giustizia/it/mq_1_4_1.page?facetNode_1=6_4&contentId=SBG346309&previousPage=mq_1_33_4