Ministero della Giustizia

Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria
Direzione Generale delle risorse materiali e delle tecnologie – Ufficio VI
Via Arenula 70, 00186- Roma
Tel. 06/68853086

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 da destinare ad uso uffici**, la cui superficie lorda complessiva risulti di circa 300/400 mq. e situati a distanza non superiore a 2 km. da via Verga.

La superficie offerta potrà essere in ogni caso inferiore e/o superiore a quella richiesta, entro i limiti del **20%** di quella complessiva sopra determinata:

I suddetti elementi saranno suscettibili di valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani ed altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

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

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

Si dà atto che, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, il **05.02.2021** è stata avanzata richiesta al fine di ottenere l'eventuale disponibilità, senza alcun onere per l'amministrazione, di immobili aventi le superfici sopra indicate, ai seguenti enti pubblici: regione, Demanio, Inps, Provincia, Comune di Catania, Agenzia nazionale beni confiscati. Nessuno di essi ha risposto positivamente.

E' stato altresì effettuato l'accesso alla piattaforma Immobili – Agenzia del Demanio "P@loma", ma anche questa ricerca non ha sortito effetti positivi.

Costituiscono **requisiti** dell'immobile:

a) la conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;

b) il Certificato di Agibilità o documentazione equivalente;

c) la conformità alla disciplina antisismica e la Valutazione della sicurezza dell'immobile condotta ai sensi di quanto previsto 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, con esplicita indicazione del 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 («$\zeta_{E,}$», c.d. indice di vulnerabilità sismica) come meglio esplicato

Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID pag. 1 di 6

nella Circolare n. 7 del 21/01/2019 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

d) la rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e alle prescrizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996 e al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

e) la rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

f) la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/08 e ss.mm.ii.). Gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

g) la conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.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.), nonché per tutte le varie attività normate. In mancanza è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare la struttura ottenendone la relativa certificazione, entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile. La Proprietà dovrà inoltre illustrare in sede di offerta mediante **relazione tecnico-descrittiva**, debitamente sottoscritta, le soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti, ovvero quelle attraverso le quali provvederà al suddetto adeguamento.

h) la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. n. 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 la trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si richiede che la classe energetica non sia inferiore alla C. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni a riqualificare la struttura entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

Costituiscono **elementi di maggiore valorizzazione** dell'immobile richiesto:

a) 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;

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

Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID pag. 2 di 6

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

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

e) Adeguata disponibilità nelle vicinanze di parcheggi pubblici o privati ad uso dell'utenza;

f) Adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati;

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

h) convenienza dell'offerta economica;

i) efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);

j) sostenibilità ambientale complessiva;

k) 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;

l) carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso.

m) collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compattabili.

Saranno considerate ammissibili anche 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 della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che verrà in ogni caso concordato tra le parti.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni**.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di 6 mesi, 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 di immobili di proprietà.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta e i relativi allegati dovranno pervenire, **entro il 20.04.2021 ore 15.00, 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.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare.

Nell'oggetto del messaggio di PEC dovrà essere indicata la dicitura **"Ricerca immobile in locazione da destinare ad uso CISIA Catania – Offerta".**

Alla PEC dovranno essere allegati i seguenti documenti di seguito elencati:

Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID pag. 3 di 6

1) **Domanda di partecipazione**, **redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a**), sottoscritto con firma digitale dal proprietario (se persona fisica) o dal legale rappresentante della società o ente collettivo, o da persona delegata in forza di procura notarile o di ufficiale rogante equipollente;

2) **Dichiarazione secondo il modello allegato sub b),** sottoscritta con firma digitale dal proprietario (se persona fisica) o dal legale rappresentante della società o ente collettivo, o da persona delegata in forza di procura notarile o di ufficiale rogante equipollente, **con la quale la Proprietà attesta l'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (art. 80, D.Lgs. n. 80/2016 e ss.mm.ii.), nonché l'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.**

3) **Relazione, firmata digitalmente (da notaio o da altro professionista) attestante i seguenti dati/requisiti tecnici dell'immobile e relativi allegati come richiesti:**
   - titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate (da allegare anche in copia);
   - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi.

4) **Relazione tecnico-descrittiva particolareggiata**, **firmata digitalmente (da professionista abilitato)** inerente le caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, carichi statici dei solai.

5) **Elaborato planimetrico dell'immobile**, **firmato digitalmente (da professionista abilitato)**, in idonea scala grafica e opportunamente quotato;

6) **Dichiarazione asseverata rilasciata e firmata digitalmente da un tecnico abilitato, attestante** che:
   a. l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
   b. gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.;
   c. l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i. e D.P.R. n. 503/1996);

   Nel caso in cui l'immobile non abbia tutte le conformità di cu ai punti a, b e c, la dichiarazione asseverata dovrà certificare lo stato corrente dell'immobile evidenziandone l'idoneità al richiesto adeguamento normativo.

7) **Certificato prevenzione incendi** rilasciato dai Vigili del Fuoco, in copia digitale conforme, autenticata con firma digitale da notaio o da altro ufficiale rogante equipollente e, qualora non dovuto, dichiarazione (del proprietario, firmata digitalmente) attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;

8) **Segnalazione certificata di agibilità** (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero **Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente**; in copia digitale conforme, autenticata con firma digitale da notaio o da altro ufficiale rogante equipollente;

9) **Attestazione di certificazione energetica**, fornita dalla Proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009, firmata digitalmente;

10) **Verifiche sismiche** previste dal O.P.C.M. 3274/2003, in copia digitale conforme, autenticata con firma digitale da notaio o da altro ufficiale rogante equipollente

11) **Esaustiva documentazione fotografica;**

12) Ogni altra documentazione ritenuta dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

13) **Eventuale procura speciale o generale,** nel caso in cui l'offerta sia presentata non personalmente dal proprietario o dal legale rappresentante della società proprietaria; la procura dovrà essere firmata

Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID pag. 4 di 6

digitalmente da notaio, in originale o in copia autentica per immagine dell'originale analogico (cartaceo);

14) **Offerta economica** firmata digitalmente dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello **allegato sub c)** corredata da relazione tecnico-estimativa a giustificazione del canone richiesto. Dovrà essere altresì indicato il valore del canone richiesto a mezzo del rapporto Euro/MQ per mese. Si evidenzia che, di norma, viene preso a riferimento, per la congruità del prezzo, quello desumibile dai valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

14) **La proprietà dovrà assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art.3 del D.L. n. 95/2012, convertito con legge n. 135/2012.**

N.B. I documenti indicati ai punti 7), 8), 9) e 10) possono essere prodotti in copia per immagine non autenticate. A richiesta dovranno essere prodotti gli originali cartacei (o le copie conformi cartacee o sottoscritte digitalmente da notaio)

Modalità di selezione del contraente-locatore

Nei giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, verrà nominata una Commissione, composta da tre membri appartenenti alla Direzione Generale delle Risorse materiali e delle Tecnologie, deputata alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla individuazione della offerta maggiormente aderente alle esigenze di questa Amministrazione. A tal fine si individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa in virtù di punteggi che verranno attribuiti sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità dell'immobile proposto:

1)	Miglior rapporto canone/mq	Punti 30	
2)	Caratteristiche dell'immobile (lett. a – g, i, k, l)	Punti 50	
3)	Ubicazione a meno di 500 m dagli Uffici Giudiziari	Punti	3
4)	Migliore classe energetica	Punti	6
5)	Ubicazione archivi a piano terra o interrato	Punti	5
6)	Migliori carichi statici dei solai	Punti	6
	TOTALE:	**Punti**	**100**

La Proprietà con cui si addiverrà alla stipula del contratto, dovrà produrre tutta la documentazione richiesta in formato DWG.

Informativa Privacy: ai sensi del decreto legislativo 196/2003 e ss.mm.ii., si informa che il titolare del trattamento è il Ministero della Giustizia con sede in Roma, via Arenula 70. Tutti i dati richiesti rivestono carattere obbligatorio ed il concorrente è tenuto a renderli pena la mancata partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali e informatici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati. I dati possono essere comunicati a: eventuali soggetti terzi, in qualità di consulenti tecnici, che il Ministero della Giustizia riterrà eventualmente opportuno individuare al fine di valutare le successive offerte economiche; ad altri enti pubblici come per legge. Relativamente ai suddetti dati all'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 ("*Codice della Privacy*").

Si precisa 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

Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID pag. 5 di 6

dalle trattative, senza 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 potrà procedere alla valutazione **anche in presenza di una sola proposta valida**;
- l'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti, eventualmente delegando un tecnico dell'Amministrazione;
- 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;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso sarà pubblicato:
- nel sito Internet del Ministero della Giustizia http://www.giustizia.it
- sul sito www.astegiudiziarie.it.

Allegati

A) indagine di mercato finalizzata alla ricerca di uno o più immobili da destinare a uso uffici giudiziari;
B) dichiarazione sostitutiva di certificazione per indagine di mercato di immobili in locazione;
C) offerta economica.

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero: 06 68852926 (dott.ssa Sara Romualdi)
Si trasmetta copia del presente provvedimento:

- al Presidente della Corte di appello di Catania;
- al Procuratore generale presso la Corte di appello di Catania.

Roma, 22.03.2021

IL DIRETTORE GENERALE
MASSIMO ORLANDO

pag. 6 di 6
Ministero della Giustizia - m_dg.DOG.23/03/2021.0003503.ID