

**MASSIMO
ORLANDO**

SerialNumber =
TINIT-RLNMSM64
E27D044J
C = IT



Ministero della Giustizia

**Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi
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, **un immobile o complesso immobiliare da destinare ad uso ufficio ed aule per l'Organismo di Mediazione forense di Bologna**, la cui superficie lorda complessiva risulti compresa tra **350 e 450 mq.**

L'immobile deve trovarsi entro il raggio di circa 3 Km dalla sede del **Tribunale di Bologna**, ubicata in via Farini n. 1.

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

Costituiscono **requisiti essenziali** 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 (« ζ_E », c.d. indice di vulnerabilità sismica) come meglio esplicitato 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 (D.M. n. 37/2008 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. Gli spazi locati dovranno essere dotati di impianto di cablaggio strutturato dati e fonia, realizzato a regola d'arte e collaudato, in conformità alla normativa vigente e agli standard internazionali di riferimento. 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.), sia per i locali adibiti ad ufficio sia per i locali destinati ad uso archivio 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;
- 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.).

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);
- Adeguata disponibilità nelle vicinanze di parcheggi pubblici o privati ad uso dell'utenza;
- Adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale, dei magistrati;
- 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;
- carichi statici d’esercizio supportabili dai solai, per valutarne l’adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d’uso.
- collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compatibili.

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 conduttrice. 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, previa eventuale valutazione da parte 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 di immobili di proprietà.

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 o acquisto di immobili di proprietà.

Si dà atto che, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, è già stata precedentemente avanzata richiesta all’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia, nonché alla Regione Lombardia, alla Città Metropolitana di Milano e al Comune di Milano, al fine di conoscere l’eventuale disponibilità di immobili aventi le caratteristiche indicate, senza alcun onere per l’Amministrazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L’offerta economica dovrà pervenire, entro il 20 maggio 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 ufficio ed aule per l’Organismo di Mediazione forense di Bologna”.

L’offerta economica, redatta secondo modello di cui all’ALL. A, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) e recante copia fotostatica di un valido documento d’identità del firmatario/i, dovrà essere trasmessa unitamente alla **domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello di cui all’ALL. B e alla **dichiarazione**, di cui all’ALL. C, con la quale la Proprietà attesta il possesso di

requisiti di ordine generale e di moralità di fatto 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 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).

Si richiede, altresì, la trasmissione dei seguenti documenti:

1. Elaborati planimetrici dell'immobile e visure catastali aggiornate;
2. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla Proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - a. l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.lgs. n. 81/2008 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 di legge (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.);
 - c. l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996 e al D.P.R. n. 380/2001);
 - d. 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, ecc.).

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

3. Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
4. Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;
5. Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), fornita dalla Proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e dal D.M. 26/06/2009;
6. 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 con 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;
7. Eventuale documentazione fotografica;
8. Ogni altra documentazione ritenuta dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad una dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati (con la sola esclusione della dichiarazione asseverata), contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione, anche nel caso in cui vi sia l'impegno ad effettuare i lavori di adeguamento per le situazioni non ancora a norma.

La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

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 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.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- nel sito Internet del Ministero della Giustizia <http://www.giustizia.it>
- su almeno **un sito** Internet specializzato nel mercato immobiliare.

Allegati

- offerta economica, **ALL. A**;
- domanda di partecipazione, **ALL. B**;
- dichiarazione sostitutiva requisiti, **ALL. C**.

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero:
0668852601

Si trasmetta copia del presente provvedimento:

- al sig. Presidente della Corte di appello di Bologna;
- al sig. Presidente del Tribunale di Bologna

Al fine di accrescere l'efficacia della pubblicità disposta col presente provvedimento, invito il sig. Presidente del Tribunale di Bologna a farlo trasmettere a imprenditori o comunque soggetti che potrebbero avere la disponibilità di immobili aventi le caratteristiche su indicate.

IL DIRETTORE GENERALE

Massimo ORLANDO

(documento sottoscritto digitalmente)