

DIPARTIMENTO PER LA GIUSTIZIA MINORILE E DI COMUNITA'
Centro per la Giustizia Minorile per il Lazio, l'Abruzzo ed il Molise
Roma

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE
IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE DELL'U.S.S.M. IN ROMA**

Il Centro di Giustizia Minorile per il Lazio, l'Abruzzo ed il Molise, sede in via G. Barellai n.140 cap 00135 Roma (tel: 06.65747709 – mail: cgm.roma.dgm@giustizia.it – pec: prot.cgm.roma@giustiziacert.it) ha la necessità di individuare un immobile o porzione di immobile nel mercato immobiliare di Roma da destinare a sede dell'U.S.S.M., Ufficio Servizi Sociale per Minorenni, che sia immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo, da acquisire mediante contratto di locazione per un periodo di anni 6 (sei).

Si specifica che il presente avviso riveste carattere esclusivamente di indagine di mercato, finalizzata all'individuazione di soggetti selezionati nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Data di scadenza per la presentazione delle offerte 15.12.2019

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà risultare già edificato al momento della pubblicazione della presente indagine, dovrà risultare in buono stato, rispondente alle normative urbanistiche vigenti e dovrà soddisfare i seguenti requisiti preferenziali, **pena l'esclusione dell'offerta.**

Requisiti ubicazionali e logistici

L'immobile richiesto dovrà:

- essere ubicato nel Comune di Roma, in ambito urbano, in una zona ben collegata con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati, adeguatamente servita da mezzi di trasporto pubblico;
- avere adeguata disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze;
- essere un fabbricato terra-cielo ad esclusivo uso, oppure porzione di fabbricato con ingressi ed uscite indipendenti, con limitatezza di spazi condominiali.

Requisiti dimensionali

L'immobile proposto dovrà:

- garantire l'allocazione di circa 56 (cinquantasei) unità di personale e corrispondere alle caratteristiche tecniche/tecnologiche specificate;
- avere superficie complessiva di circa mq 1.200 lordi, in fabbricato con destinazione d'uso "uffici pubblici", suddiviso in stanze, anche variamente modulate e con pareti attrezzate, con la presenza di un locale da adibire ad archivio. Si specifica che la superficie offerta potrà essere superiore a quella richiesta entro i limiti del 20% di quella sopra determinata.

Requisiti tecnologici

L'immobile proposto dovrà:

- Avere una razionale suddivisione degli spazi, idonei all'uso previsto ovvero flessibilità degli spazi per permettere una riorganizzazione degli ambienti;

- Essere dotato di impianti di climatizzazione regolabili estate/inverno autonomi, in ogni singolo ambiente;
- Essere dotato di impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno realizzato secondo la normativa vigente, preferibilmente muniti di lampade a led;
- Essere dotato di idonei impianti e apparecchiature antincendi, di impianto di segnalazione antincendio con illuminazione di sicurezza munito di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa antincendio vigente;
- Essere servito da collegamento a banda larga, preferibilmente in fibra oppure in rame;
- Essere dotato di impianto di cablaggio strutturato per tutti gli ambienti, idoneo alle specifiche destinazioni d'uso, con idonee canalizzazioni interne o esterne predisposte per il cablaggio della rete informatica e telefonica in tutti gli ambienti, in rispondenza alla normativa vigente in materia;
- Di serramenti, ai vani porte e finestre dei piani terra e dei primi piani, con tecnologia certificata antieffrazione e porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- Serrature di sicurezza per tutti gli infissi esterni corredati da vetri antischegge ed antisfondamento certificati, protetti contro l'irraggiamento solare;
- Serrature di sicurezza a tutte le porte di accesso agli uffici.

Requisiti specifici

L'immobile dovrà essere:

- a. destinato ad uso Ufficio pubblico con apposito Certificato;
- b. legittimo sotto il profilo urbanistico e conforme alla normativa vigente in materia edilizia;
- c. rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008 e s.m.i.);
- d. rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.) ed in particolare dovrà essere dotato di impianto/i elevatori se costituito da piani oltre il piano terra accessibili ai portatori di handicap;
- e. rispondente alle prescrizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;
- f. rispondente alla regola tecnica di prevenzione incendi vigente e dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, ove previsto, ai sensi del D.P.R. 151/2011 e s.m.i.;
- g. dotato di Attestato di Certificazione Energetica;
- h. dotato di Certificato di Agibilità;
- i. dotato di Certificazione di idoneità statica e Valutazione di vulnerabilità sismica in ottemperanza alla normativa tecnica e i regolamenti regionali vigenti.

Qualora all'atto della presentazione della domanda e dell'offerta economica l'immobile non sia previsto di uno o più dei suddetti requisiti, dovrà essere allegata una "dichiarazione d'intenti" che attesti l'idoneità all'adeguamento e l'impegno a rendere rispondente l'immobile alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui alle lettere b), c), d), e) ed inoltre a fornire la documentazione di cui alle lettere a), f), g), h), i), qualora risulti mancante.

La proprietà dovrà rilasciare apposito impegno a realizzare lo stesso secondo le caratteristiche tecniche richieste dalla Committente, con responsabilità ed oneri a proprio totale carico, entro un ragionevole lasso di tempo da concordarsi con la committente.

DURATA DEL CONTRATTO

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

L'eventuale rinnovo, con esclusione di forme tacite, potrà avvenire nei termini di legge nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle P.A.

In caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, l'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di mesi 6 (sei), da comunicarsi tramite PEC o raccomandata A/R.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario (persona fisica o soggetto giuridico) dovrà pervenire in busta chiusa, secondo le modalità di seguito indicate, pena la non ammissione, improrogabilmente **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15.12.2019 all'indirizzo:**

“CENTRO PER LA GIUSTIZIA MINORILE PER IL LAZIO, L'ABRUZZO ED IL MOLISE – Via G. Barellai n. 140 – 00153 Roma (RM)”

Con le seguenti modalità:

- Consegna a mano. Apertura degli uffici dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 16:00. In caso di consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta con indicazione dell'ora e della data della consegna;
- spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R;
- a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: prot.cgm.roma@giustiziacert.it

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Committente ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini indicati.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

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

Sul plico sigillato dovranno essere obbligatoriamente indicati in modo leggibile i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale, domicilio, indirizzo di posta elettronica/PEC, recapiti telefonici), del destinatario e dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: **“Ricerca di immobile in locazione da adibire a sede dell'U.S.S.M. di Roma”**.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e, comunque, non verranno restituiti al mittente.

Il plico, sigillato e firmato sui lembi, dovrà contenere n. 2 buste chiuse, separate sigillate e firmate sui lembi, ognuna recante la dicitura e contenente i documenti come di seguito descritto:

- **BUSTA A** relativa all'offerta tecnica e recante la scritta “Documenti”, dovrà contenere il documento “Allegato 1: Domanda di partecipazione”, scaricabile dal sito, stampato, debitamente compilato e firmato. Inoltre dovranno essere inseriti nella busta tutti i documenti elencati nell'Allegato 1 stesso.
- **BUSTA B** relativa all'offerta economica e recante la scritta “Offerta Economica”, dovrà contenere il documento “Allegato 2: Offerta economica” scaricabile dal sito, stampato, debitamente compilato e firmato su ogni pagina.
In caso di discordanza tra il prezzo complessivo offerto indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido il prezzo complessivo indicato in lettere

ELEMENTI DI COMPARAZIONE DEGLI IMMOBILI PROPOSTI

Premessa la necessaria sussistenza dei requisiti ubicazionali, logistici, dimensionali, tecnologici e specifici come descritti in precedenza, costituiscono elementi di comparazione degli immobili:

- flessibilità distributiva;
- razionale distribuzione degli spazi interni e dei percorsi;
- vicinanza ai servizi;
- non vetustà degli impianti e delle strutture/finiture al fine di evitare interventi ravvicinati di manutenzione;
- canone annuo di locazione proposto e stima degli eventuali oneri condominiali qualora dovuti.

ULTERIORI CONDIZIONI

Il presente “Avviso pubblico” ha come scopo anche quello di svolgere una indagine di mercato e non vincola in alcun modo l’amministrazione che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l’offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative in qualunque momento e senza l’obbligo di motivazione.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti conseguente alla sola presentazione delle offerte.

L’Amministrazione si riserva il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell’esame delle offerte e la facoltà di effettuare un sopralluogo presso gli immobili proposti al fine di accertarne l’adeguatezza alle esigenze di natura istituzionale. La proprietà garantisce la possibilità di effettuare tutte le verifiche sui luoghi, sugli impianti e sulle strutture, anche finalizzate a proporre eventuali modifiche utili per lo scopo rappresentato.

Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell’immobile prescelto a quanto attestato nell’offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa e a rifondere ogni eventuale danno cagionato all’Amministrazione.

Il canone di locazione offerto dell’immobile prescelto sarà sottoposto alla valutazione di congruità dell’Agenzia del Demanio, che potrà richiedere a sua volta ulteriore documentazione ritenuta necessaria e all’autorizzazione, e dei superiori organi amministrativi competenti, ai fini del rilascio del “nulla osta alla stipula del contratto”.

E’ garantita, salvo ristoro di eventuali danni che dovesse subire l’Amministrazione, la facoltà per l’offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata. In assenza di comunicazione in tal senso, l’offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura, ovvero per quanto dichiarato nell’Allegato 2.

In ogni caso l’Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Con la presentazione dell’offerta, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati personali in conformità a quanto disposto all’art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 e n. 196 del Regolamento UE 2016/679 e s.m.i.. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della

partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi.

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Chiara Oglioni e per ricevere eventuali informazioni sul bando è possibile contattare il Centro di Giustizia Minorile per il Lazio, l'Abruzzo ed il Molise ai recapiti tel: 06.65747709 interno 525 – mail: cgm.roma.dgm@giustizia.it – pec: prot.cgm.roma@giustiziacert.it

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente "Avviso pubblico" e prende atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine. Sarà onere esclusivo dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, nella sezione Amministrazione Trasparente.

Il Dirigente
Fiammetta Trisi