



Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO PER LA GIUSTIZIA MINORILE E DI COMUNITÀ

Ufficio Interdistrettuale di Esecuzione Penale Esterna per l'Emilia-Romagna e le Marche

Bologna

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A SEDE DELL'UFFICIO LOCALE DI ESECUZIONE PENALE ESTERNA DI MODENA

L'Ufficio Interdistrettuale di Esecuzione Penale Esterna per l'Emilia-Romagna e le Marche, (di seguito U.I.E.P.E.) con sede a Bologna, in via Ilio Barontini n. 16, nella persona del Direttore,

RENDE NOTO

che intende individuare un immobile – o porzione – ad uso ufficio, in locazione, da destinare a sede dell'Ufficio Locale di Esecuzione Penale Esterna di Modena.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A. Requisiti dimensionali e funzionali:

- la superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, sale riunioni, sala formazione, archivio, ripostiglio, etc.), i vani accessori (es. spazi di collegamento orizzontale e verticale "ad uso esclusivo"), gli spazi di servizio e gli archivi deve essere all'incirca di 500-700 mq, per un numero di postazioni informatizzate di lavoro non inferiore a 20 (venti);
- distribuzione razionale dei locali su un unico piano o più piani con continuità e possibilità di garantire un collegamento orizzontale/verticale;
- dotazione di impianti certificati e conformi alle normative vigenti;
- dotato di rete di cablatura attiva (al momento di presentazione dell'offerta, ovvero potrà essere installata entro 30 giorni dalla richiesta di questa Amministrazione a cura e spese della proprietà);
- in via preferenziale dotazione di almeno n. 8 posti auto in uso esclusivo.

B. Localizzazione e autonomia funzionale:

- l'immobile deve essere ubicato nella città di Modena o nella provincia di Modena, preferibilmente nelle immediate adiacenze al territorio del Comune di Modena;
- sarà considerato titolo preferenziale la collocazione a breve distanza dalle fermate dei mezzi pubblici e/o dalla stazione ferroviaria – terminal bus urbani ed extraurbani;

- sarà considerato titolo preferenziale la disponibilità di parcheggi pubblici gratuiti nelle immediate vicinanze.

Durata del contratto

La locazione avrà una durata contrattuale di 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 della PP. AA.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, ovvero appartenenti ad altri Enti pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà.

Modalità di presentazione delle offerte

La domanda di partecipazione, corredata dall'offerta economica e dalla dichiarazione sostitutiva, dovrà pervenire improrogabilmente **entro le ore 24:00 del giorno 10/04/2026, esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: prot.uepe.bologna@giustiziacert.it**.

Le offerte trasmesse con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.), ovvero oltre il termine sopra previsto, **saranno considerate inammissibili**. Nell'**oggetto del messaggio di PEC** dovrà essere indicata la dicitura "RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A SEDE DELL'UFFICIO LOCALE DI ESECUZIONE PENALE ESTERNA DI MODENA".

L'offerta economica, redatta secondo il 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), dovrà essere trasmessa unitamente alla **domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello di cui all'**All. B** e recante copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i, ed alla **dichiarazione**, di cui all'**All. C**, 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. 94, D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.), nonché all'assenza di altre condizioni ostative (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione e/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. 94, commi 3 e 4, D. Lgs. n. 36/2023). In ogni caso, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti tanto da chi ha la titolarità a locare l'immobile, quanto dalla Proprietà del medesimo.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anche una relazione tecnico-descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti richiesti, corredata da supporti fotografici e da planimetrie (anche non in scala).

Si precisa che questo UIEPE non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

In caso di offerta di immobili arredati, l'offerente dovrà indicare distintamente il canone di locazione dell'immobile e l'eventuale importo di noleggìo degli arredi.

In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'idoneità degli arredi e di richiedere che gli uffici vengano liberati dagli stessi a costo e cura dell'offerente.

Qualora l'offerente non ritenga economicamente sostenibile tale possibilità, dovrà indicarlo nell'offerta.

L'Ufficio Interdistrettuale Esecuzione Penale Esterna di Bologna non potrà in ogni caso corrispondere provvigioni, compensi od oneri di alcun tipo per l'eventuale interposizione di intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare. Qualora l'offerta sia presentata da un

soggetto abilitato alla mediazione immobiliare (sia per conto proprio che per conto terzi) questo Ministero non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.

Offerte presentate da enti pubblici: alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici economici e non economici e le amministrazioni locali.

L'Ufficio Interdistrettuale Esecuzione Penale Esterna di BOLOGNA procederà alla selezione delle offerte ritenute più rispondenti alle proprie esigenze, prendendo in considerazione:

- gli aspetti della localizzazione;
- gli aspetti riferibili alle caratteristiche proprie dell'immobile offerto;
- l'aspetto tecnico;
- l'aspetto economico (canone annuo di locazione richiesto e stima degli eventuali oneri condominiali se dovuti).

L'U.I.E.P.E. si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

L'U.I.E.P.E., a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

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'U.I.E.P.E.

Si rappresenta che il presente avviso ha la finalità di attuare 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 e/o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta, né della valutazione positiva della stessa. Le uniche obbligazioni per l'Amministrazione interverranno con la stipula del contratto, in relazione alle clausole in esso sottoscritte.

L'ente potrà procedere alla selezione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente.

Elementi di comparazione degli immobili proposti

Premessa la necessaria sussistenza dei requisiti su indicati e la minore entità del canone di locazione proposto, costituiscono elementi di comparazione degli immobili:

- indipendenza del fabbricato;
- il migliore collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la più agevole raggiungibilità con i mezzi pubblici;
- la vicinanza più prossima alle fermate dei mezzi pubblici;
- la possibilità di usufruire gratuitamente di parcheggi ad uso esclusivo dei dipendenti;
- la prossimità di aree adibite a parcheggi pubblici;
- una razionale distribuzione degli spazi interni e dei percorsi;

- la non vetustà dell'immobile, degli impianti e delle strutture / finiture al fine di evitare interventi ravvicinati di manutenzione;
- livello di efficienza energetica;
- dotazione di arredi idonei all'uso richiesto;
- nell'eventualità di lavori di ristrutturazione o adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Ufficio, il minor tempo proposto per il suo possibile utilizzo.

Al soggetto che avrà formulato l'offerta ritenuta migliore, sarà richiesto di fornire, ai fini del rilascio del suddetto nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio, la seguente documentazione:

- elaborati planimetrici dell'immobile, in scala e quotati, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, la superficie degli archivi e dell'autorimessa (se presente) e visure catastali aggiornate;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dall'offerente e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante:
 - che gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni di legge (l. n. 46/1990, D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.);
 - che l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/1989 e ss.mm.ii., D.P.R. n. 503/1996 e D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.);
 - che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e, in particolare, alle disposizioni dell'Allegato IV al predetto Decreto;
 - che l'immobile ha destinazione d'uso congrua dal punto di vista urbanistico ad un utilizzo dei locali ad uso ufficio ed è legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.);
 - l'esistenza/inesistenza di vincoli storici e/o paesaggistici (D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.);
 - 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.), elaborata da un architetto/ingegnere abilitato all'esercizio della professione ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.lgs. n. 139/2006 per tutte le attività antincendio soggette ai controlli dei VV.F. presenti nell'immobile;
 - 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 trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- attestazione di conformità del Comune dalla quale risulti la compatibilità tra la destinazione d'uso dell'immobile con l'utilizzo dello stesso ad uso uffici;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;

- 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 (qualora disponibile).

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.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dall'Agenzia del Demanio e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei superiori organi amministrativi competenti. Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012.

L'Agenzia del Demanio potrà richiedere, a sua volta, ulteriore documentazione ritenuta necessaria. Si informa che i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, con la presentazione e/o sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono quindi il loro consenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende atto che l'UIEPE non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e sarà onere esclusivo dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Responsabile del Procedimento è il Direttore dell'Ufficio Interdistrettuale Esecuzione Penale Esterna di BOLOGNA – Dr. Aldo SCOLOZZI.

Per ricevere eventuali ulteriori informazioni è possibile contattare l'Ufficio Interdistrettuale di Esecuzione Penale Esterna di BOLOGNA al numero telefonico 051 4215611 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 dal lunedì al venerdì o alla mail uepe.bologna@giustizia.it.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia: <http://www.giustizia.it>, nella sezione Albo Pretorio del sito del Comune di Modena [Albo pretorio - Comune di Modena](#) e nelle sezioni Albo Pretorio e Avvisi Pubblici del sito della Provincia di Modena [Ricerca Albo](#) e [Provincia di Modena » Avvisi pubblici](#).

Si allegano al presente provvedimento:

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

Il Direttore
Aldo SCOLOZZI