

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione temporanea di immobile
da adibire ad uffici pubblici di Regione Lombardia
Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana - sede di Mantova**

Premesso che

Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.A. (di seguito, per brevità "ARIA"), società a totale partecipazione di Regione Lombardia appartenente al Sistema Regionale ai sensi dell'art. 1 della l.r. 27 dicembre 2006 n. 30, con sede legale in Milano, Via Torquato Taramelli, n. 26, ha ricevuto l'incarico da parte di Regione Lombardia di individuare un immobile a Mantova da adibire a uffici pubblici; il tutto come meglio di seguito specificato.

ARIA S.p.A., nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con il presente avviso richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione temporanea di un immobile da adibire ad uffici pubblici per Regione Lombardia - Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana - sede di Mantova.

Si precisa che il presente avviso è finalizzato all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste da Regione Lombardia e non comporta impegni o vincoli di qualsivoglia natura per l'Ente procedente o per Regione Lombardia. ARIA S.p.A. si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare, la manifestazione di interesse e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito di ARIA S.p.A. www.ariaspa.it, sezione "I nostri Bandi" – "Bandi e altre procedure non presenti su Sintel" unitamente ai modelli per le dichiarazioni.

1. OGGETTO

ARIA S.p.A., con il presente avviso, rende noto che Regione Lombardia intende assumere in locazione temporanea un immobile da adibire ad uffici pubblici per l'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana - sede di Mantova e richiede pertanto agli operatori economici di manifestare il proprio interesse alla cessione in locazione di immobile avente le caratteristiche richieste e come dettagliate a seguire.

Tale ricerca si rende necessaria al fine di conseguire una migliore ottimizzazione dell'azione amministrativa dell'Ente nel territorio mantovano e la piena valorizzazione degli immobili di proprietà, individuando una sede provvisoria in grado di accogliere adeguatamente alcune funzioni nell'immediato futuro, durante la fase dei lavori di approntamento dell'immobile attualmente in uso, denominato Palazzo Nuvolarà.

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui l'immobile, comprensivo delle sue eventuali pertinenze, dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una relazione dettagliata, correlata da adeguata documentazione grafica e tecnica.

DIMENSIONAMENTO, LOCALIZZAZIONE, DOTAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta dovrà disporre di una superficie complessiva lorda di circa 1.500

mq, idonea ad accogliere spazi per uffici, sale riunioni e spazi di supporto per circa 64 addetti.

Più in particolare, l'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato di:

- spazi idonei ad accogliere:
 - o un ufficio per 1 Assessore e per il suo staff di 3 addetti;
 - o un ufficio per 1 Dirigente e per la sua segreteria di 2 addetti, più uffici per 34 postazioni della Struttura Agricoltura, Caccia e Pesca (AFCP);
 - o un ufficio per 1 Dirigente e per la sua segreteria di 1 addetto, più uffici per 9 postazioni dell'area territoriale, più uffici per 12 postazioni dell'area economica dell'Ufficio Territoriale Regionale (UTR);
- spazio di interfaccia con il pubblico di circa 35 mq con disponibilità di n. 3 postazioni a rotazione;
- spazi di supporto quali sala riunioni (per circa 25 postazioni), guardiania per controllo accesso (1 postazione), area attesa, area copy-break, locale deposito e cancelleria, locale fonia e dati;
- locale archivio per circa 100 mq (o capienza tale da accogliere 400 ml). Tale richiesta è assorbibile, in toto o solo in parte, mediante la previsione di armadiature per archivio corrente liberamente collocabili tra gli uffici del personale o più archivi all'uopo previsti.

Si precisa che potranno essere considerate ammissibili anche proposte qualificabili come offerte di locazione di due o più immobili siti l'uno in prossimità dell'altro e/o facenti parte di un unico complesso in grado di soddisfare integralmente le richieste sopra esplicitate.

Si precisa altresì che, in subordine, saranno considerabili anche proposte di due o più immobili (o porzioni di immobili) distinti nonchè proposte di metratura inferiore (anche fino al 50%) di quanto richiesto.

L'immobile oggetto di proposta dovrà inoltre essere dotato di parcheggio, autorimessa o posti auto riservati per almeno n. 10 mezzi di servizio. Si precisa in proposito che, in assenza di tale dotazione, potranno essere presentate proposte corredate dalla previsione di apposito convenzionamento con parcheggi o autosili siti in prossimità o nelle vicinanze dello stabile, per i quali l'offerente si impegna a procedere, a propria cura e spese, in caso di accoglimento della proposta.

Si richiede facile raggiungibilità mediante trasporto pubblico locale. Auspicabile, ma non necessaria, una vicinanza alla attuale sede di Palazzo Nuvolara (per continuità e operatività con la sede di via Bonomi).

Sarà necessario garantire una buona accessibilità al cittadino, mediante ingresso su strada indipendente e ad uso esclusivo o comunque facilmente riconoscibile pur se situato all'interno di stabile di più ampie dimensioni. Dovrà inoltre essere garantita la possibilità di prevedere, in prossimità dell'accesso (dalla pubblica via o al piano dedicato), apposita guardiania per controllo accessi e installazione di badge per il personale.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere in buono stato di conservazione e consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, immediatamente disponibile e pronto

all'uso. Si precisa a riguardo che saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili in fase di ultimazione/ristrutturazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese ed entro tempistica dichiarata, e comunque non oltre il termine del **28 febbraio 2025**, le opere necessarie a rendere l'immobile pienamente conforme alle disposizioni di legge e senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente.

Dovrà possedere adeguate condizioni statiche, manutentive e impiantistiche, essere pienamente rispondente alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica e di superamento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonea certificazione.

Dovrà infine essere dotato di utenze e servizi quali alimentazioni elettriche, telefoniche e di traffico dati, tali da soddisfare il numero di postazioni richieste e gli spazi di uso comune. Ogni postazione dovrà essere attrezzata con rete elettrica e dati (3 elettriche, rete dati e fonia) e la sala riunioni dovrà avere sufficienti alimentazioni elettriche e dati tali da supportare allestimenti multimediali. Si precisa che gli armadi dati saranno trasferiti da e a cura di Regione Lombardia.

Non si richiede la fornitura di arredi e attrezzature, che saranno ugualmente trasferiti da e a cura di Regione Lombardia, fatto salvo quanto indicato al punto 5. tra gli "Elementi ritenuti preferenziali".

REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà o di leasing. È richiesto lo stesso titolo anche dell'area di sedime e di eventuali aree pertinenziali, se proposte in locazione.

Deve inoltre essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi ed essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

2. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA

La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o da tutti i contitolari del diritto di proprietà o, in caso di leasing, dall'utilizzatore.

La manifestazione di interesse può altresì essere sottoscritta e presentata da un rappresentante dei soggetti di cui al precedente capoverso. In tal caso, va allegata copia conforme all'originale della procura.

La titolarità del diritto di proprietà o di leasing deve essere provata, per dichiarazione resa contestualmente alla manifestazione d'interesse, al momento della pubblicazione del presente avviso. Sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i mediatori finanziari e immobiliari, i titolari di acquisto di cosa futura, i titolari di diritti di proprietà superficiale o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative né per ARIA S.p.A. né per Regione Lombardia, le quali si riservano, a loro insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterranno preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte di tecnico incaricato e successivamente ridotto del **15 per cento**. Resta salva la facoltà dell'offerente di revocare l'offerta qualora il canone così congruito risulti inferiore ad una riduzione del 20 per cento rispetto a quello offerto. L'esercizio di tale facoltà dovrà essere comunicato ad ARIA S.p.A. **entro 7 giorni** dal ricevimento del nuovo prezzo.

Trova applicazione la legge n.392 del 1978 e, in particolare, l'art. 42.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata massima di **anni 6**, ai sensi del combinato disposto degli art. 42 e 27 c. 1 della Legge n. 392/1978, con facoltà per l'Amministrazione di recesso anticipato con preavviso pari a 12 mesi.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati potranno presentare la manifestazione di interesse entro il termine perentorio delle

ore **12:00** del giorno **30 settembre** **2024**

presso la sede legale di ARIA S.p.A. sita in via Taramelli 36 - 20124 Milano.

Il plico contenente la manifestazione di interesse e relativa documentazione dovrà pervenire, entro il termine perentorio ed all'indirizzo di cui sopra, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano, nei giorni non festivi, escluso il sabato; in caso di consegna a mano del plico, ARIA S.p.A. rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve essere chiuso in modo idoneo a garantire l'integrità dello stesso e deve recare

all'esterno - oltre all'intestazione del mittente, la seguente dicitura: "Avviso esplorativo per la ricerca in locazione temporanea di immobile da adibire ad uffici pubblici di Regione Lombardia - Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana - sede di Mantova - Termine ricevimento offerte: **30 settembre 2024 - Ore 12:00**".

Non verranno presi in considerazione eventuali plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Il plico deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

- **"Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva"**, redatta utilizzando il format "1" allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:
 - o dati identificativi dell'offerente;
 - o dichiarazione attestante:
 - l'inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
 - o la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;
 - o che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
 - o la completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
 - o che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;
 - o disponibilità a che l'utilizzatore finale possa effettuare preventivi sopralluoghi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;
 - o in caso di leasing immobiliare, disponibilità dell'immobile tale da poterlo concedere in locazione per tutta la durata del contratto di locazione.
- **"Proposta Economica"**, redatta utilizzando il format "2" allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La Proposta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile, proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 4 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Trascorso tale termine, si considererà decaduto il vincolo a carico dell'offerente ma la Proposta Economica sarà ritenuta ancora valida ai fini della stipula del contratto di locazione, salvo rinuncia scritta da parte dello stesso offerente.

- **“Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”** redatta utilizzando il format “3” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza;
- **“Relazione tecnico-descrittiva dell’immobile offerto”** – da rendere disponibile anche su idoneo supporto digitale ai fini di un più agevole esame – contenente tutte le informazioni e i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l’immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti, unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

In particolare, dovranno essere trattati, in paragrafi distinti e separati, i seguenti elementi:

- inquadramento generale dell’immobile oggetto di offerta;
- inquadramento urbanistico, recante la destinazione di piano e la localizzazione dell’immobile, con quantificazione della distanza dall’attuale sede dell’Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana - sede di Mantova - di Palazzo Nuvolarà, sito in corso Vittorio Emanuele II n.57, e l’identificazione delle principali linee di collegamento allo stesso e dei principali servizi della zona;
- inquadramento catastale, recante le certificazioni catastali ed ipocatastali;
- inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria, la sussistenza di eventuali ipoteche e la conferma dell’assenza di eventuali vincoli;
- planimetrie in scala adeguata del complesso immobiliare e di ogni livello, con l’indicazione degli accessi, di ipotesi di allocazione delle varie funzioni, di eventuali parti comuni e di parcheggio / posti auto riservati o, in assenza di tale dotazione, precisazione circa la localizzazione di parcheggi o autosili siti nelle vicinanze e specifiche relative al convenzionamento che si prevede di attivare;
- documentazione fotografica dell’immobile;
- relazione tecnica dell’immobile, recante una descrizione dettagliata dell’immobile e delle sue pertinenze, la sua consistenza volumetrica e superficiale (superficie totale lorda e distinta per uffici e archivi, vani accessori, locali tecnici, aree scoperte), l’indicazione dell’epoca di costruzione, le caratteristiche tecniche e costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti esistenti, portanza dei solai), le condizioni statiche, manutentive e impiantistiche, nonché la rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica e di superamento delle barriere architettoniche, il tutto rispetto alle destinazioni previste e comprovato da idonea certificazione;
- dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all’Albo Professionale, attestante la conformità impiantistica (impianto elettrico, di climatizzazione, idrico, fognario, ascensori etc.), il superamento

delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica, l'agibilità e la classe;

- elaborato estimale da redigersi a supporto della proposta economica ed al fine di procedere con il parere di congruità;
- stato dell'immobile all'atto di presentazione dell'offerta; in caso di immobile in fase di ultimazione/ristrutturazione, indicazione della data di ultimazione prevista per i lavori;
- eventuale ulteriore informazione e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

5. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

ARIA si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Amministrazione sulla base di parametri qualitativi ed economici.

ELEMENTI RITENUTI ESSENZIALI

Sono da considerarsi essenziali le seguenti dotazioni e caratteristiche:

- ubicazione in zona facilmente accessibile al pubblico e ben servita dai mezzi pubblici;
- disponibilità degli spazi offerti non oltre la data del 28 febbraio 2025;
- disponibilità di parcheggio, posti auto riservati e/o convenzionamento con parcheggi o autosili siti in prossimità o nelle vicinanze dello stabile;
- rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso.

ELEMENTI RITENUTI PREFERENZIALI

Saranno valutate positivamente – ma non sono da ritenersi vincolanti ai fini della candidatura dell'immobile (o degli immobili) – le ulteriori seguenti caratteristiche:

- immediata disponibilità delle aree ad accogliere funzioni e personale, senza necessità di realizzazione di lavori o, in subordine, disponibilità degli spazi offerti entro la data del 31 dicembre 2024 (l'elemento è da intendersi fortemente di interesse per l'ente);
- ubicazione in zona centrale, il più possibile in prossimità dell'attuale sede di Regione Lombardia - Ufficio Territoriale Regionale (UTR) Val Padana, sede di Mantova - Palazzo Nuvolara, sito in corso Vittorio Emanuele II, 57;
- assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- facilità di accesso alle aree ed accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire un'ottima fruibilità degli spazi interni ed un'ampia flessibilità;
- fornitura di arredi coerenti con la tipologia degli spazi proposti e gli impianti;
- autonomia degli impianti;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- disponibilità di ulteriori parcheggi nelle adiacenze della struttura.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo ufficiogare@ariaspa.it entro e non oltre le ore **12:00** del **16 settembre 2024**.

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato – unitamente alle relative richieste, in forma anonima – saranno pubblicate sul sito di ARIA S.p.A., alla sezione “*I nostri Bandi di gara*”.

7. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell'ambito della presente procedura. Il titolare del trattamento, nonché responsabile, è ARIA S.p.A. nella persona del suo legale rappresentante *pro tempore*.

Allegati al presente Avviso:

Allegato 1 – format di Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;

Allegato 2 – format di Proposta Economica;

Allegato 3 – Format “Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”.

Allegati da presentare da parte degli operatori economici interessati:

Allegato 1 – Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;

Allegato 2 – Proposta Economica;

Allegato 3 – Format “Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”;

Allegato 4 – Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto.

AZIENDA REGIONALE PER L'INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI S.P.A.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

(arch. Paola Casella)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate