

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione di immobile da adibire a deposito/magazzino per il ricovero di materiali connessi all'emergenza nazionale derivante da covid-19 in Lombardia

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 in Milano, Via Torquato Taramelli, n. 26, **ha ricevuto mandato da Regione Lombardia di ricercare in locazione un deposito/magazzino per il ricovero di materiali connessi all'emergenza nazionale derivante da covid-19 in Lombardia, immobile che sarà gestito dall'Agenzia Regionale Emergenza Urgenza.**

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 di un immobile da adibire a deposito/magazzino per il ricovero di materiali connessi all'emergenza nazionale derivante da covid-19 in Lombardia che sarà gestito dall'Agenzia Regionale Emergenza Urgenza.

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 di gara,*" unitamente ai modelli per le dichiarazioni.

1. OGGETTO

Si richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione di proprio immobile avente le caratteristiche richieste e dettagliate a seguire.

Tale ricerca si rende necessaria al fine di conseguire una migliore ottimizzazione dell'azione amministrativa dell'Ente nel territorio lombardo, attraverso la centralizzazione di spazi e funzioni in luogo facilmente raggiungibile.

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.

DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile/gli immobili oggetto di proposta dovrà/dovranno essere destinato/i ad accogliere:

- a) un deposito per lo stoccaggio di merci – sanitarie quali D.P.I. e non sanitarie – la cui movimentazione, in ingresso e in uscita, è limitata al normale ricambio legato alle scadenze dei singoli prodotti ovvero al presentarsi di un'emergenza sanitaria.

Si specifica in proposito che la disponibilità degli spazi esterni richiesti a seguire è da intendersi limitata ai soli periodi emergenziali.

- b) uno spazio uffici annesso al deposito di circa 150/200 mq, oltre a servizi igienici e spogliatoi.

DIMENSIONAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) lo spazio da destinarsi a deposito dovrà essere idoneo ad accogliere n. 6000 bancali di dimensioni 120x80 cm e di altezza variabile tra i 180 e i 200 cm, oltre ad avere una superficie libera in pianta di circa 1.500 mq per lo stoccaggio di materiale vario.

I bancali non potranno essere stoccati direttamente uno sull'altro se non attraverso il posizionamento su idonee scaffalature, fino al massimo di due livelli oltre il terra.

Si precisa che, stante l'utilizzo di carrelli elevatori elettrici già in disponibilità di AREU, i corridoi tra le scaffalature dovranno avere larghezza minima di 3,5 metri.

Le dimensioni ricercate del magazzino sono dunque indicativamente stimabili in:

- circa 7.600 mq se dotato di scaffalature fino a 2 livelli oltre il terra;
- circa 10.700 mq se dotato di scaffalatura con un unico livello oltre il terra;
- circa 20.000 mq se non dotato di scaffalatura.

In caso di edificio multipiano dovrà essere garantita la presenza di idoneo montacarichi di dimensioni atte al trasporto di pallet e altro materiale, anche mediante carrelli elevatori.

Saranno altresì ammesse candidature di spazi allestiti con scaffalature mobili.

- b) lo spazio da destinarsi ad uffici dovrà garantire superfici per circa 150/200 mq, oltre ai servizi igienici e gli spogliatoi.

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.

È in ogni caso richiesto all'offerente di dimostrare mediante idonee planimetrie e sezioni, l'effettiva capacità dell'immobile proposto ad accogliere le necessità sopra stimate, evidenziando il rispetto dei percorsi e delle vie di fuga.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE ed ACCESSIBILITA'

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere localizzato nella cintura dell'hinterland milanese, in prossimità delle principali arterie autostradali.

Dovrà inoltre godere di autonomia funzionale e assicurare l'accessibilità ai mezzi autoarticolati, garantendo facilità di manovra degli stessi.

Dovrà essere dotato di un piazzale antistante di pertinenza che, all'occorrenza, possa garantire la compresenza di più furgoni o lo stoccaggio delle merci in arrivo prima del loro posizionamento all'interno del deposito.

DOTAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere in buono stato di conservazione, con integrità delle strutture, della copertura, delle tramezzature, degli infissi e della pavimentazione.

L'immobile destinato a deposito dovrà essere munito di impianto rilevazione incendi e impianto di spegnimento; gli spazi destinati ad ufficio dovranno essere riscaldati e negli stessi dovranno essere garantiti i necessari ricambi di aria, sia attraverso ventilazione meccanica che naturale.

Si precisa che dovrà essere allestito uno spazio per la ricarica dei muletti elettrici. Se realizzato in area esterna, dovrà essere coperto e recintato, se in area interna, dovrà essere compartimentato dal resto del magazzino e rispondente alle normative vigenti.

Si ricorda che in caso di edificio multipiano dovrà essere garantita la presenza di idoneo montacarichi di dimensioni atte al trasporto di pallet e altro materiale, anche mediante carrelli elevatori.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere immediatamente disponibile e pronto all'uso. 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, 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.

Si precisa peraltro che gli spazi offerti dovranno essere disponibili a far data dal 1 agosto 2021.

CERTIFICAZIONI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato delle seguenti certificazioni, la cui copia dovrà essere allegata alla candidatura:

- Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
- Conformità alle vigenti norme edilizie e urbanistiche;
- Certificazione di agibilità sismica definitiva ai sensi del DI 74/2012;
- Attestazione di Prestazione Energetica;
- Certificato prevenzione incendi e/o SCIA in vigore, per l'attività 70 "locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1.000 mq con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 Kg – Cat. C oltre 3.000 Kg";
- Conformità degli impianti elettrici, termici e tecnologici ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37.

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, se proposte in locazione, anche di eventuali aree pertinenziali;

- essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi;
- 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 superficaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato dall'Agenzia Regionale Emergenza Urgenza 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 AREU, 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 AREU e successivamente ridotto del 15 per cento – ai sensi dell'art.3 comma 6 del decreto nr. 95 del 6 luglio 2012, convertito, con modificazioni, in legge n. 135 del 7 agosto 2012.

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. e/o ad AREU **entro 7 giorni** dal ricevimento del nuovo prezzo. Trova applicazione il contratto relativo agli Enti pubblici, di cui alla legge n. 392 del 1978.

L'immobile e le sue pertinenze dovranno essere immediatamente fruibili, senza la necessità di opere edilizie ed impiantistiche. parte dell'Ente.

Si precisa peraltro che gli spazi offerti dovranno essere disponibili a far data dal 1 agosto 2021, al fine di consentire il trasferimento dei circa 5.000 bancali attualmente stoccati presso il deposito Cargo 2 di Fiera.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente sopra menzionate. 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 pari ad **anni 6**, 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 giugno** **2021**

presso la portineria della sede operativa di ARIA S.p.A. sita in via Pola 12/14 - 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 di immobile da adibire a deposito/magazzino per il ricovero di materiali connessi all'emergenza nazionale derivante da covid-19 in Lombardia - Termine ricevimento offerte: **30 giugno 2021 - 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;
- data entro la quale gli spazi proposti saranno resi disponibili;
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
- completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente merci, personale e funzioni;
- disponibilità a che l'utilizzatore finale possa effettuare preventivi sopralluoghi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;
- 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”**, 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 sopra delineati 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 visualizzazione delle arterie autostradali più prossime e indicazione della principale viabilità generale;

- 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 e sezioni, in scala adeguata, attestanti l'effettiva capacità dell'immobile proposto ad accogliere le necessità sopra stimate, con l'indicazione degli accessi, di eventuali parti comuni, delle aree destinate allo stoccaggio con evidenza del rispetto dei percorsi e delle vie di fuga, delle aree a superficie libera e di quelle destinate agli uffici, con indicazione della prevista destinazione per ogni locale (ipotesi);
- documentazione fotografica dell'immobile;
- relazione tecnica dell'immobile, recante una descrizione dettagliata dell'immobile e delle sue pertinenze, la sua consistenza volumetrica e superficiale, l'indicazione dell'epoca di costruzione, le caratteristiche tecniche e costruttive (struttura, infissi, 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;
- copia delle certificazioni richieste;
- 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 o, 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 S.p.A. si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Ente sulla base di parametri qualitativi ed economici.

ELEMENTI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

Sono da considerarsi essenziali le seguenti dotazioni e caratteristiche:

- capienza e/o metrature conformi a quanto richiesto nel presente avviso (da dimostrarsi mediante idonee planimetrie e sezioni);
- ubicazione nella cintura dell'hinterland milanese, in prossimità delle principali arterie autostradali;
- disponibilità degli spazi offerti non oltre il 1 agosto 2021;
- rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso.

ELEMENTI NON ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

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

- localizzazione in un intorno territoriale di 10 Km circa dalla fiera Rho Pero;
- accesso indipendente;
- segregazione dei 1.500 mq di superficie libera con accesso dedicato;
- presenza di impianto di raffrescamento nei locali ad uso ufficio;
- presenza di impianto antintrusione;
- presenza di impianto controllo accessi;
- presenza di rete cablata;
- dotazione degli arredi di uffici e spogliatoi;
- presenza di docce all'interno degli spogliatoi.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo email all'indirizzo **ufficiogare@ariaspa.it** entro e non oltre le ore 12:00 del **21 giugno 2021**.

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 completa di idonee planimetrie e sezioni.

AZIENDA REGIONALE PER L’INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI S.P.A.
IL RESPONSABILE DELL’AREA INFRASTRUTTURE CIVILI, PATRIMONIALI E AMBIENTALI
(Ing. Chiara Datta)

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