



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data del protocollo  
Prot. n. (v. segnatura allegata)

## **INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI MILANO DA LOCARE**

Il presente avviso è pubblicato sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

**Data di scadenza: 29/11/2021 ore 12:00**

### **l'Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Lombardia**

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173

#### **RENDE NOTO**

che intende individuare nella città di Milano proposte immobiliari in locazione da destinare a sede di uffici pubblici per le seguenti Amministrazioni Pubbliche

- Agenzia delle Entrate
- Ragioneria Territoriale dello Stato
- Ministero dello Sviluppo Economico

avente le seguenti caratteristiche:

---

1. *Requisiti dimensionali:*

**AGENZIA DELLE ENTRATE**

**superficie complessiva di circa 24.200 mq per circa 880 dipendenti** così suddivisa:

- 1.200 mq da destinare a n. 45 postazioni di lavoro nel front-office
- 15.200 mq da destinare ad uffici per postazioni di lavoro in back office
- 7.800 mq da destinare ad archivi istituzionali (3.000 mq) ed archivi Storici (4.800 mq)

**RAGIONERIA TERRITORIALE DELLO STATO**

**superficie complessiva di circa 5.400 mq per circa 201 dipendenti** così suddivisa:

- 4.150 mq da destinare a postazioni di lavoro in back office
- 900 mq da destinare ad archivi (800 mq) e biblioteca (100 mq)
- 250 mq per ambulatori Commissione Medica di Verifica
- 100 mq per altri usi (front office, sale d'aspetto e sala Ced)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**superficie complessiva di circa 800 mq da destinare ad uffici per circa 58 dipendenti** così suddivisa:

- di cui 770 mq da destinare ad uffici
- di cui 12 mq da destinare a archivi
- di cui 50 mq superficie scoperta

Ciascuna Amministrazione stipulerà autonomamente proprio contratto di locazione.

**L'Agenzia si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni inferiori da quelle sopra indicate purché in grado di accogliere il personale delle singole Pubbliche Amministrazioni, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa;**

2. *Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste*

**Tipologia Edilizia:** Edificio unico o più immobili che consentano di non frazionare gli uffici di ciascuna Amministrazione;  
Quindi verranno prese in considerazione anche proposte di più edifici purché ciascun edificio assicuri l'intera copertura allocativa totale come sopra espressa dalle singole Amministrazioni.

Costituirà titolo preferenziale la tipologia edilizia che si configura come Edificio unico cielo- terra.

---

**Ubicazione/ Accessibilità:** nel Comune di Milano, nel raggio massimo di 800 metri dalla fermata della metropolitana.

Costituiranno titolo preferenziale l'ubicazione entro la Circonvallazione Esterna in adiacenza alla fermata della metropolitana o dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico nonché la presenza di parcheggi per contribuenti e dipendenti.

**Immediata Fruibilità:** l'edificio/gli edifici dovranno essere fruibili e dovrà essere garantita la consegna alle Pubbliche Amministrazioni **entro e non oltre il 31.03.2023.**

Costituirà titolo preferenziale la consegna anticipata rispetto al termine sopra indicato.

**Altri requisiti preferenziali:**

- l'immediata disponibilità dell'immobile;
- possibilità di accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- indipendenza del fabbricato e assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- classe energetica superiore;
- buono stato manutentivo delle parti comuni e private;
- impianti elevatori in numero adeguato ad elevati flussi di pubblico;
- minori costi di gestione.

**IMMOBILE DA LOCARE**

L'immobile/gli immobili che saranno offerti per la locazione dovranno presentare necessariamente i requisiti di seguito indicati:

3. *Requisiti tecnici specifici*

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 02.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.lgs. 192/2005, D.lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26.06.2009, D.L. 63/2013, D.M. 26.06.2015);

- 
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
  - conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
  - rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed la normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003);
  - documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione ricadente in classe d'uso 3;
  - documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ( $\zeta E \geq 0,6$ );
  - conformità alla normativa vigente riguardante, l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
  - conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

#### 4. *Requisiti cogenti*

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

**Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, 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 entro il termine improrogabile del 31.03 2023. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.**

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta sottoscritta dal proprietario dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29.11.2021** al seguente indirizzo: **Direzione Regionale Lombardia dell' Agenzia del Demanio, Corso Monforte 32, 20122 Milano.**

Tali offerte potranno essere consegnate:

- a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00, prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta;

- 
- A mezzo raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della Direzione Regionale Lombardia e non verranno restituiti al mittente. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

**La busta sulla quale, inoltre, dovrà essere apposta la dicitura:**

**" INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI MILANO DA LOCARE",**

dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) 3) 4) e 5).

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato A**;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato B**, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
  - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
  - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del D.lgs. dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
- 3) Documentazione tecnica:
  - dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;

- 
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
  - documentazione urbanistica: stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
  - certificato di idoneità statica (CIS) nel caso di immobili > di 50 anni;
  - certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
  - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
  - indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc.;
  - dichiarazione attestante i costi di gestione dell'immobile;
  - elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale ".dwg" o ".dxf";
  - documentazione fotografica;
  - dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
  - documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione ricadente in classe d'uso 3;

- 
- documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ( $\zeta E \geq 0,6$ );
  - eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.
- 4) Offerta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello dell'**Allegato C** sotto riportato.

Si precisa che:

- l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
  - la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, che pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta 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;
  - 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 ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
  - l'eventuale locazione sarà sottoposta alla valutazione di congruità ai sensi del D.L.95/2012 convertito in Legge n.135/2012;
  - in caso di accoglimento dell'offerta ricevuta, si procederà ad applicare la riduzione del 15% sull'importo offerto;
  - i dati raccolti saranno trattati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.
- 5) Sottoscrizione della informativa sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del Reg. (UE) 2016/679. **Allegato D** sotto riportato.

**Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.**

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio sede di Milano (indirizzo e-mail: dre.lombardia\_ud@agenziademanio.it).

---

Il Responsabile del Procedimento di ricezione delle offerte è l'ing. Luca Michele Terzaghi.

Il Direttore Regionale  
Ing. Luca Michele Terzaghi

Firmato digitalmente ai sensi  
del d.lgs. n. 4/2000 art. 36 c. 1  
TERZAGHI LUC  
2021.08.27 13:40:06  
ss.mm.ii

CN=TERZAGHI LUCA MIC  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANI  
2.5.4.97=VATIT-06340981C

RSA/2048 bits