

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Avviso esplorativo per la manifestazione di interesse alla cessione, in piena proprietà o in locazione, di complesso immobiliare o immobile/i da adibire a nuova sede degli Enti del sistema regionale

Premesso che

Infrastrutture Lombarde S.p.A. (*di seguito*, ILSPA), 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 via Pola 12/14 - Milano, ha ricevuto incarico da Regione Lombardia di avviare una manifestazione di interesse al fine di verificare la disponibilità sul mercato, in aree prossime alle sedi istituzionali, di immobile/i da adibire a nuova sede, **transitoria o definitiva**, degli Enti del sistema regionale; il tutto come meglio specificato di seguito e nella documentazione a corredo del presente avviso.

Tutto ciò premesso

Infrastrutture Lombarde 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 piena proprietà o in locazione, del complesso immobiliare o immobile/i da adibire a nuova sede degli Enti del sistema regionale.

Si precisa che il presente avviso ha carattere esplorativo ed è da intendersi come mera indagine di mercato finalizzata all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste da Regione Lombardia e non comporta quindi impegni o vincoli di qualsivoglia natura sia per gli operatori interessati che per l'Ente procedente e/o Regione Lombardia.

ILSPA si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare, in tutto o in parte, la manifestazione di interesse relativa al presente avviso e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.

A seguito della consultazione del mercato e valutati gli esiti della stessa, Regione Lombardia si riserva la facoltà di attivare una ulteriore e definitiva procedura al fine del soddisfacimento delle esigenze proprie e degli Enti del sistema regionale coinvolti.

Il presente avviso, nel rispetto dei principi di efficacia, economicità, imparzialità e trasparenza, viene pubblicato sul sito di ILSPA www.ilsipa.it, sezione "Avvisi".

1. OGGETTO

Il presente avviso, nell'ambito di un progetto di "*Riqualificazione del complesso immobiliare compreso fra le vie Pola/Taramelli/Abbadesse/Rosellini denominato Palazzo Sistema*", intende sollecitare il mercato a manifestare l'interesse a cedere, a Regione Lombardia, un complesso immobiliare o immobile/i con le caratteristiche di seguito specificate; ciò, specificamente, al fine di verificare la fattibilità e la convenienza economica di uno o di entrambi i due seguenti scenari al vaglio di Regione Lombardia:

- A. acquisto di un nuovo "Palazzo Sistema" per la ricollocazione **definitiva** di tutto il personale degli Enti del sistema regionale, anche attraverso la permuta dell'attuale Palazzo Sistema;
- B. locazione di uno o più immobili per la ricollocazione temporanea del personale degli Enti del sistema regionale, nelle more di un intervento di demolizione e ricostruzione in sito dell'attuale sede denominata "Palazzo Sistema".

Si precisa che il medesimo complesso immobiliare o immobile/i potrà/potranno essere offerto/i sia con riferimento allo scenario A) che con riferimento allo scenario B).

Si precisa altresì che Agenzia delle Entrate ha recentemente stimato l'attuale "Palazzo Sistema" per complessivi € 193.000.000,00 (secondo il metodo del Valore di Trasformazione, in considerazione di un processo di affrancamento del comparto dal vincolo urbanistico a servizi pubblici e conseguente trasformazione dell'intero comparto in "terziario strutturato di tipo libero").

2. CARATTERISTICHE TECNICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare o l'immobile/i oggetto di proposta ai fini di locazione dovrà rispondere ai requisiti essenziali – localizzazione, conformazione, dimensione e dotazioni, regime urbanistico, giuridico e catastale – come specificati in “Allegato 3 - Documento tecnico, sezioni A e B”, a cui si rimanda.

Relativamente al solo scenario B di cui al precedente art. 1, Regione Lombardia si riserva altresì di considerare una collocazione del personale degli Enti del sistema regionale suddivisa in due o più immobili in grado di accogliere il personale in modo frazionato, come meglio dettagliato nel documento “Allegato 3”.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

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, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

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 deve essere provata, per dichiarazione resa a margine della 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 superficiaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

4. CONTRATTO DI LOCAZIONE / COMPRAVENDITA

4.1. Nell'ipotesi di cui al precedente art. 1 lettera A), il contratto di compravendita verrà stipulato con l'operatore economico individuato a seguito di successiva procedura ad evidenza pubblica.

L'operatore economico può manifestare già in questa sede la propria disponibilità a ricevere, a titolo di parziale remunerazione della compravendita cui si dovesse addvenire, il comparto immobiliare dell'attuale sede denominata “Palazzo Sistema”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed al valore stimato da Agenzia delle Entrate, di complessivi € 193.000.000,00.

4.2. Nell'ipotesi di cui al precedente art. 1 lettera B) il/i contratto/i di locazione verrà/verranno stipulato/i con l'operatore/i economico/i individuato/i a seguito di successiva procedura ad evidenza pubblica. Trova applicazione il contratto relativo agli Enti pubblici, di cui alla legge n.392 del 1978. Il contratto avrà una durata presumibilmente pari a 6 anni.

L'operatore economico, ove offra un numero di immobili pari o superiore a due non configurabili come unico comparto immobiliare, dovrà dichiarare il prezzo di locazione richiesto per ognuno degli immobili offerti.

4.3. In entrambe le ipotesi di cui al precedente art. 1 lettere A) e B), il comparto immobiliare o l'immobile/i dovrà essere immediatamente fruibile, senza la necessità di opere edilizie ed impiantistiche, all'atto della cessione o della locazione a Regione Lombardia.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

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

ore **12:00** del giorno **30 settembre** **2020**

presso la sede di Infrastrutture Lombarde S.p.A., via Pola 12/14 - 20124 Milano.

5.2. 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, l'Isipa rilascerà apposita ricevuta.

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

5.4. 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 manifestazione di interesse alla cessione, in piena proprietà o in locazione, di immobile/i da adibire a nuova sede degli

Enti del sistema regionale - Termine ricevimento offerte: **30 settembre 2020** - Ore 12:00”.

5.5. Non verranno prese in considerazione eventuali manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine sopra indicato.

5.6. Il plico deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

- “Dichiarazione sostitutiva”, redatta preferibilmente utilizzando il format allegato “1” messo a disposizione da Ilspa;
- “Proposta Economica”, redatta preferibilmente utilizzando il format allegato “2” messo a disposizione da Ilspa, comprensivo – nel caso di proposta relativa allo scenario A) – di eventuale dichiarazione di disponibilità ad addivenire alla permuta con l'attuale sede di Palazzo Sistema ad un valore di complessivi € 193.000.000,00, come da stima a cura di Agenzia delle Entrate.

Si rammenta che - nel caso di proposta relativa allo scenario B) - l'operatore economico, ove offra un numero di immobili pari o superiore a due non configurabili come unico comparto immobiliare, dovrà dichiarare il prezzo di locazione richiesto per ognuno degli immobili offerti.

- Relazione tecnico-descrittiva del comparto immobiliare o dell'/degli immobile/i offerti, costituita da un unico elaborato composto da non più di 20 facciate di testo numerate e in formato A4 (incluse immagini o rappresentazioni grafiche – esclusi indice, copertina e retrocopertina) per lo scenario A e non più di 40 facciate per lo Scenario B, contenente tutte le informazioni e i documenti utili ad identificare il comparto immobiliare o l'/gli immobile/i, a cogliere le potenzialità dello/gli stesso/i ed a dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'Allegato 3.

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

- inquadramento generale del complesso immobiliare o immobile/i oggetto di offerta e sua descrizione sotto ogni profilo ritenuto utile;
- inquadramento urbanistico, recante la localizzazione del comparto, con quantificazione della distanza da Palazzo Regione e identificazione delle principali stazioni del trasporto pubblico locale e di eventuali servizi della zona;
- inquadramento catastale, recante la destinazione di piano e le risultanze del certificato urbanistico comunale, le certificazioni catastali ed ipocatastali;
- inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria e l'indicazione di eventuali vincoli e diritti di terzi gravanti sullo stesso;
- relazione tecnica sull'immobile, recante una descrizione dettagliata del complesso immobiliare/immobile/i e delle sue pertinenze, l'indicazione dell'epoca di costruzione ed il dettaglio delle 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 abbattimento delle barriere architettoniche, il tutto rispetto alle destinazioni previste e comprovato da idonea certificazione;
- indicazioni circa la consistenza, volumetrica e superficiale, le caratteristiche tecniche e le dotazioni, evidenziandone la rispondenza ai requisiti di cui all'Allegato 3;
- documentazione fotografica e/o render dell'immobile;
- planimetrie del complesso immobiliare e di ogni livello, comprensive di eventuali parti comuni;
- stato del complesso immobiliare, immobile/i all'atto di presentazione dell'offerta, se finito/i, o in cui si troverà al termine dei lavori di edificazione / ristrutturazione, specificandone la data di ultimazione;
- eventuali ulteriori informazioni ritenute utili ad una corretta valutazione della proposta.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo email all'indirizzo pec ufficiogareilspa@legalmail.it entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **10 settembre 2020**.

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato – unitamente alle relative richieste, in forma anonima – saranno pubblicate sul sito di ILSPA www.ilspa.it.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

Le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine di cui al precedente punto 5 rimarranno nella disponibilità di Ilspa e Regione Lombardia e verranno esaminate al solo fine di verificare la fattibilità tecnica e la convenienza economica di uno degli scenari di cui al precedente punto 1 del presente avviso. Delle attività svolte verrà redatto apposito verbale.

Si ribadisce che la presentazione della manifestazione di interesse non comporta impegni o vincoli di qualsivoglia natura sia per gli operatori interessati che per l'Ente procedente e/o Regione Lombardia, né può ingenerare pretesa alcuna da parte degli operatori economici.

8. 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 Infrastrutture Lombarde S.p.A. con sede in Milano (20124), Via Pola n. 12/14, nella persona del suo legale rappresentante.

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

Allegati al presente Avviso:

- Allegato 1 – format di Domanda di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva;
- Allegato 2 – format di Proposta Economica;
- Allegato 3 – Documento tecnico:
 - Sezione A: Acquisto di un nuovo “Palazzo Sistema” per la ricollocazione definitiva di tutto il personale degli Enti del sistema regionale, anche attraverso la permuta dell'attuale Palazzo Sistema;
 - Sezione B: Locazione di uno o più immobili per la ricollocazione temporanea del personale degli Enti del sistema regionale nelle more di un intervento di demolizione e ricostruzione in sito dell'attuale sede denominata “Palazzo Sistema”.
- Allegato 4 – 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 – Domanda di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva;
- Allegato 2 – Proposta Economica;
- Allegato 3 – Relazione tecnico-descrittiva del comparto immobiliare o dell'/degli immobile/i offerti;
- Allegato 4 – Format “*Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure*”.