

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.**

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**

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui il complesso immobiliare o immobile/i, comprensivo delle sue pertinenze, dovrà rispondere ai fini della ricollocazione definitiva di tutto il personale degli Enti del sistema regionale.

A comprova dei requisiti a seguire dovrà essere presentata una relazione di 20 pagine completa di adeguata documentazione grafica e tecnica tesa a dimostrarne il possesso all’attualità o in tempi da indicarsi.

REQUISITI:

• **LOCALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE**

Il complesso immobiliare/immobile oggetto di proposta dovrà:

- essere localizzato nel territorio comunale di Milano, nella zona immediatamente limitrofa alla sede di Palazzo Lombardia (sito in p.zza città di Lombardia) ad una distanza non superiore a quindici minuti circa (percorso a piedi);
- essere facilmente raggiungibile mediante trasporto pubblico locale: dovrà quindi trovarsi indicativamente a non più di 1.000 metri da una stazione ferroviaria, da una stazione della metropolitana o da una stazione del passante ferroviario.

• **CONFORMAZIONE DELL’IMMOBILE**

Il complesso immobiliare/immobile oggetto di proposta dovrà:

- configurarsi come un fabbricato autonomo e indipendente, pur in un complesso di più edifici;
- garantire un accesso su strada indipendente, ad uso esclusivo e univocamente riconoscibile;
- 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 abbattimento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonea certificazione;
- essere di recente edificazione o ristrutturazione, oppure in corso di realizzazione.

• DIMENSIONI DELL'IMMOBILE E SUE DOTAZIONI¹

Il complesso immobiliare/immobile oggetto di proposta dovrà:

- garantire una capacità complessiva di almeno 1.500 postazioni di lavoro continuative – delle quali preferibilmente il 20 per cento in locali ad uso singolo – oltre a 100 postazioni circa per consulenti, per una superficie complessiva di uffici stimata pari a 18.700 mq²;
- garantire la presenza di:
 - sale dedicate alla formazione per circa 3.500 mq complessivi (nell'ipotesi di 50 sale da 70 mq) posizionate in zona facilmente accessibile dall'ingresso del fabbricato, o possibilità tecnica del loro allestimento. La configurazione dovrà essere tale da garantire la trasformazione di alcune aule formazione in sale conferenza da almeno 100 posti;
 - sale riunioni di rappresentanza per circa 600 mq complessivi (nell'ipotesi di 10 sale da 60 mq);
 - sale riunioni di media dimensione per circa 2.040 mq complessivi (nell'ipotesi di 51 sale da 40 mq);
- garantire la possibilità di realizzare uno spazio dedicato alla Protezione civile regionale, per 2.220 mq complessivi;
- garantire la disponibilità o la possibilità tecnica di allestimenti di spazi bouvette, sala infermeria, studio medico e sale vertenze sindacali nonché altri spazi accessori, per complessivi 1.000 mq circa;
- essere dotato di locali di guardiana adeguati al controllo accessi per l'utenza (uno o più locali in funzione del numero di ingressi complessivo);
- essere dotato di autorimessa in grado di ospitare n. 85 auto di servizio oltre ai parcheggi per disabili, e adeguati numeri di posti moto e posti bici per circa 3.000 mq complessivi;
- essere dotato di spazio in interrato per il Data Center di Regione Lombardia di 2.000 mq e di ulteriori spazi per archivi e depositi per ulteriori 2.000 mq circa;
- essere dotato di Gruppo Elettrogeno.

Il complesso immobiliare/immobile oggetto di proposta dovrà inoltre:

- essere personalizzabile con pareti mobili e/o attrezzate già fornite (non si considerano invece oggetto di offerta gli allestimenti mobili per uffici);
- essere dotato di impianto fonia-dati già cablato, di impianto di raffrescamento/riscaldamento, di apparati di video sorveglianza e di controllo accessi/sicurezza;
- essere dotato prioritariamente di avanzati dispositivi di contenimento dei consumi energetici e/o di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili.

• REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare/immobile oggetto di proposta dovrà:

- essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà. È richiesta la proprietà anche dell'area di sedime e, se proposte in cessione, 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.

¹ Per un riepilogo delle dimensioni citate nel paragrafo si confronti la tabella a seguire "Riepilogo delle necessità dimensionali della futura sede in acquisto".

² Per la definizione degli spazi si rimanda agli standard previsti da Regione Lombardia nelle "Regole d'uso e di funzionamento di Palazzo Lombardia e delle altre sedi istituzionali", approvati con Decreto n. 3356 del 9 marzo 2018, che prevedono superfici di 10 mq per ciascun dipendente, di 22 mq per ciascun dirigente e di 33 mq per ciascun Direttore.

SEZIONE A

RIEPILOGO DELLE NECESSITA' DIMENSIONALI DELLA FUTURA SEDE IN ACQUISTO

SUPERFICI FUORI TERRA – DESTINAZIONE AD UFFICI		
SOCIETA' / ENTE	N° ADDETTI	NOTE
AIPO (Ag. Interregionale per il fiume Po)	15	/
ACSS (Ag. Controllo Sistema Socio Sanitario lombardo)	25	/
FRRB (Fondazione regionale ricerca biomedica)	10	/
FLA (Fondazione Lombardia Ambiente)	15	personale in possibile incremento;
ARPA	240	/
ARIA	700	considerati 600 addetti + 100 consulenti circa Data Center di 2.000 mq circa
CAL	39	/
ERSAF	122	preferibile presenza di spogliatoi e ricoveri attrezzatura;
POLIS	100	ente di formazione; necessaria una configurazione flessibile degli spazi e la presenza di aule (almeno una da 140 posti circa e due da 50);
FINLOMBARDA	170	/
ENTE ESTERNO	80	/
EXPLORA	34	/
ENEA	6	/
TOTALI	CIRCA 1.500 ADDETTI + 100 CONSULENTI	
	PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA 18.700 MQ	

ULTERIORI SUPERFICI FUORI TERRA		
FUNZIONE	SUPERFICI (MQ)	NOTE
SALE FORMAZIONE	3.500	ipotesi di 50 sale da 70 mq
SALE RIUNIONI RAPPRESENTANZA	600	ipotesi di 10 sale da 60 mq
SALE RIUNIONI MEDIA DIMENSIONE	2.040	ipotesi di 51 sale da 40 mq
SALA OPERATIVA PROTEZIONE CIVILE	2.220	/
SPAZI SERVIZI (BOUVETTE, INFERMERIA, SALA SINDACATI, SPAZI ACCESSORI, GUARDIANIA ...)	1.000	/
TOTALI	9.360 MQ	TOTALI

TOTALE SPAZI FUORI TERRA	29.000 MQ CIRCA
---------------------------------	------------------------

*

SUPERFICI INTERRATE		
FUNZIONE	SUPERFICI (MQ)	NOTE
AUTORIMESSA	3.000	ipotesi per 85 auto di servizio oltre ai parcheggi per disabili, e adeguati numeri di posti moto e posti bici
DATA CENTER REGIONE LOMBARDIA	2.000	/
ARCHIVI E DEPOSITI	2.000	/
TOTALE (ARROTONDATO)	8.000 MQ	TOTALI

*

TOTALE SPAZI COMPLESSIVI	37.000 MQ	CIRCA
---------------------------------	------------------	--------------

SEZIONE B:

LOCAZIONE DI UNO O PIU' 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 rappresentano a seguire i requisiti a cui il complesso immobiliare o immobile/i, comprensivo delle sue pertinenze, dovrà rispondere ai fini della ricollocazione temporanea del personale degli Enti del sistema regionale nelle more di un intervento di demolizione e ricostruzione in sito dell'attuale sede.

Si precisa che in via temporanea potranno essere proposte più sedi, di differente localizzazione e dimensione, fatte salve le necessità complessive espresse nella tabella a seguire³.

A comprova dei requisiti dovrà essere presentata una relazione di massimo 40 pagine completa di adeguata documentazione grafica e tecnica tesa a dimostrarne il possesso all'attualità o in tempi da indicarsi.

REQUISITI:

• LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare/immobile/immobili oggetto di proposta dovrà:

- essere localizzato/i nel territorio comunale di Milano;
- presentare localizzazioni tali per cui gli Enti per i quali nella tabella a seguire è richiesta contiguità con Regione Lombardia siano allocati in zona immediatamente limitrofa alla sede di Palazzo Regione, raggiungibile con un tempo non superiore a quindici minuti circa (percorso a piedi);
- essere facilmente raggiungibile, da personale ed utenze, mediante trasporto pubblico locale: dovrà quindi trovarsi indicativamente a non più di 1.000 metri da una stazione ferroviaria, da una stazione della metropolitana o da una stazione del passante ferroviario. Ove tale distanza risulti superiore a 500 metri, deve essere presente un servizio di trasporto pubblico di superficie di collegamento tra l'immobile e le stazioni con alta frequenza negli orari di punta;
- avere disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- presentare nelle vicinanze di attività terziarie specializzate e servizi di supporto.

• CONFORMAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare/immobile/immobili oggetto di proposta dovrà:

- garantire un accesso su strada indipendente;
- 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 abbattimento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonea certificazione;
- essere di recente edificazione o ristrutturazione, oppure in corso di realizzazione.

• DIMENSIONI DELL'IMMOBILE E SUE DOTAZIONI

In considerazione del fatto che la dimensione degli edifici proposti è strettamente conseguente alla tipologia del fabbricato offerto, si rimanda alla tabella a seguire per la consistenza del n° di addetti

³ Si rimanda alla tabella a seguire "Riepilogo delle necessità dimensionali della sede temporanea (o di più sedi)".

da trasferire per ogni Ente: sarà cura dell'offerente dimostrare graficamente e dimensionalmente il rispetto del requisito richiesto.

Il complesso immobiliare/immobile/immobili oggetto di proposta dovrà inoltre:

- essere personalizzabile con pareti mobili e/o attrezzate già fornite (non si considerano invece oggetto di offerta gli allestimenti mobili per uffici);
- essere dotato di impianto fonia-dati già cablato, di impianto di raffrescamento/riscaldamento, di apparati di video sorveglianza e di controllo accessi/sicurezza;

• REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare/immobile/immobili oggetto di proposta dovrà:

- essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà. È richiesta la proprietà anche dell'area di sedime e, se proposte in cessione, 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.

SEZIONE B

RIEPILOGO DELLE NECESSITA' DIMENSIONALI DELLA SEDE TEMPORANEA (O DI PIU' SEDI)

SOCIETA' / ENTE	N° ADDETTI	NOTE
AIPO (Ag. Interregionale per il fiume Po)	15	richiesta zona relativamente centrale, preferibile (ma non obbligatoria) contiguità con RL
ACSS (Ag. Controllo Sistema Socio Sanitario lombardo)	25	richiesta zona relativamente centrale, preferibile (ma non obbligatoria) contiguità con RL
FRRB (Fondazione regionale ricerca biomedica)	10	non segnalate particolari esigenze
FLA (Fondazione Lombardia Ambiente)	15	personale in possibile incremento; non segnalate particolari esigenze
ARPA	240	richiesta zona relativamente centrale, preferibile (ma non obbligatoria) contiguità con RL
CAL	39	preferibile contiguità con RL
ERSAF	122	preferibile presenza di spogliatoi e ricoveri attrezzatura; collocabile ovunque, preferibilmente in località ben servita dai mezzi pubblici e in prossimità di svincoli/raccordi autostradali

POLIS	100	ente di formazione; necessaria una configurazione flessibile degli spazi e la presenza di aule (almeno una da 140 posti circa e due da 50); collocabile preferibilmente nei pressi di RL e fondamentale un buon collegamento ai mezzi pubblici
FINLOMBARDA	170	preferibile contiguità con RL
ENTE ESTERNO	80	non necessitano di continuità con RL, ma è fondamentale il buon collegamento a mezzi di trasporto pubblici, principalmente metro e ferrovie
TOTALI	850 ADDETTI CIRCA	