



DECRETO DIRIGENZIALE

Repertorio Generale: **2709/2024 del 03/04/2024**
Protocollo: **58075/2024**
Titolario/Anno/Fascicolo: **6.8/2024/2**
Struttura Organizzativa: **SETTORE GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE
INFRASTRUTTURE**
Dirigente: **BERNARDINI RAFFAELLA**
Oggetto: **APPROVAZIONE SCHEMA SECONDO AVVISO PUBBLICO DI
INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA ED URGENTE PER
L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE A MILANO ED
IN SUBORDINE NEI COMUNI LIMITROFI DA DESTINARE A SEDE
DELL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE DELLA LOMBARDIA**

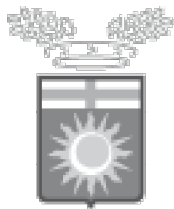
DOCUMENTI CON IMPRONTE:

Testo dell'Atto *Rg__2024.pdf.p7m*

c28b28c6614bad10ae948fc96ed24ce2f78693790a0a668990192d11e8a4c5c3

Allegato 1 *SCHEMA_SECONDO_AVVISO_PUBBLICO_INDAGINE_DI_MERCATO_NUOVA_SEDE_USR.pdf*

5ef6287785c87d2e4ec8a77819ce0a7056b813c274cc225c09fefdb2fba307e9



**Città
metropolitana
di Milano**

Area Infrastrutture

Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture

Decreto Dirigenziale

Fasc. n 6.8/2024/2

Oggetto: Approvazione schema secondo avviso pubblico di indagine di mercato esplorativa ed urgente per l'individuazione di un immobile in locazione a Milano ed in subordine nei comuni limitrofi da destinare a sede dell'Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia

LA DIRETTRICE DEL SETTORE GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE INFRASTRUTTURE

PREMESSO che:

- l'art. 613 "Ufficio scolastico regionale" co. 3 T.U. in materia di istruzione (D.Lgs. 297/94) recita "Alle spese per la fornitura e la manutenzione dei locali, e per la fornitura dell'arredamento e degli impianti dell'acqua, dell'illuminazione, del riscaldamento e dei telefoni, provvede l'amministrazione della provincia in cui ha sede l'ufficio scolastico regionale. Il relativo onere è ripartito fra tutte le province della circoscrizione regionale in misura proporzionale al numero degli alunni delle scuole medie statali funzionanti in ciascuna di esse";
- con precedente Decreto del Sindaco metropolitano R.G. 202/2023 datato 08/08/2023, a seguito dell'esposizione della situazione contrattuale relativa all'attuale sede di Via Polesine, 13 a Milano sono state approvate le linee di indirizzo per la nuova sede dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'individuazione di idoneo immobile di proprietà di soggetti privati qualificati da condurre in locazione, demandando al Direttore competente la pubblicazione dell'avviso pubblico come da schema allegato al decreto sindacale sopra citato;
- è stato, pertanto, pubblicato avviso pubblico di indagine di mercato esplorativa, (approvato con decreto dirigenziale R.G. n. 6521/2023) in data 08/08/2023 prot. n. 124042 con scadenza 02/10/2023 per conoscere le migliori proposte sul mercato immobiliare;
- è pervenuta un'unica proposta in data 02/10/2023 - prot. n. 150131, relativa a un immobile sito in Via dei Missaglia, 97 a Milano, all'interno del Centro Direzionale denominato "Milano Business Park", rispondente alle caratteristiche principali richieste nel medesimo avviso;
- la proposta immobiliare pervenuta, anche a seguito di sopralluogo congiunto effettuato in data 18/12/2023 e di ulteriori incontri effettuati nei successivi mesi sintetizzati nella nota prot. n. 54623 del 27/03/2024, non è stata condivisa dalla Direzione Generale dell'Ufficio Scolastico Regionale per motivi di carattere logistico, in particolare per i tempi di percorrenza, ritenuti eccessivi sia per la propria utenza sia per i dipendenti, avendo a riferimento la fermata più vicina della metropolitana M2 - Piazzale Abbiategrasso (capolinea);
- l'Ufficio Scolastico Regionale ha riscontrato la nota prot. n. 54623 del 27/03/2024, con comunicazione a firma del Dirigente dell'Ufficio I, Dott. Daniele Zani, per conto del Direttore Generale, pervenuta in data 29/03/2024 - prot. n. 56374 - che, oltre a chiedere un tempo di percorrenza non superiore a 30 minuti dalla più vicina stazione ferroviaria servita da linee non secondarie" (Milano Centrale, Rogoredo e Porta Garibaldi), anziché la distanza di 1 km dalle stazioni di linee metropolitane e/o ferroviarie, è stato chiesto di aumentare la superficie minima da mq 1.600,00 a mq 1.700,00, di considerare un canone di locazione netto annuo di almeno € 300.000,00, fatta salva la verifica di assoggettamento all'IVA del canone, e di poter collocare n. 100 unità lavorative, anziché n. 95;

RICHIAMATO con il Decreto del Sindaco metropolitano R.G. 75/2024 - prot. n. 56626 del 29/03/2024, con il quale è stato approvato l'aggiornamento delle linee di indirizzo adottate con decreto del Sindaco R.G. 202/2023 per la nuova sede dell'Ufficio Scolastico Regionale individuando idoneo immobile di proprietà di soggetti privati qualificati da condurre in locazione, che possa coniugare rispettivamente le esigenze logistiche dell'Ufficio Scolastico Regionale, nella fattispecie una sede ubicata sia all'interno dei confini urbani di Milano, sia in subordine nei Comuni limitrofi, con un tempo di percorrenza non superiore a 30 minuti dalla più vicina stazione ferroviaria servita da linee non secondarie, e le condizioni di sostenibilità contrattuali ed economiche attuabili dall'Ente, compatibilmente con le risorse finanziarie poste in bilancio;

ATTESO che, di conseguenza, occorre procedere alla pubblicazione di un secondo avviso di indagine di mercato urgente

ed esplorativa per la ricerca di un immobile secondo le linee di indirizzo sopra riportate e sulla base dello schema allegato alla nota prot. n. 54623 del 27/03/2024 sopra citata, inviata all'Ufficio Regionale Scolastico, tenuto conto delle richieste formulate dallo stesso con nota del 29/03/2024 - prot. n. 56374;

VERIFICATA la regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione), di gestione (PEG e PIAO) ed il codice di comportamento dell'Ente;

VISTO l'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto della Città metropolitana di Milano;

VISTO il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente;

DECRETA

1) di approvare lo schema del secondo avviso pubblico per l'indagine di mercato urgente ed esplorativa per l'individuazione di un immobile in locazione a Milano ed in subordine nei comuni limitrofi da destinare a sede dell'Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia, quale parte integrante del presente provvedimento, che disciplina requisiti, tempi e specifiche del procedimento, secondo quanto indicato nelle premesse;

2) di dare atto che per il presente provvedimento è stata compilata la check-list di cui al regolamento sul sistema dei controlli interni, ed inoltre il presente atto:

- è classificato a rischio medio dalla tabella contenuta nel paragrafo 2.3.5 "Attività a rischio corruzione: mappatura dei processi, identificazione e valutazione del rischio" del PIAO;
- rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;
- rispetta il termine di conclusione del procedimento;
- verrà pubblicato in Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 33/2013

LA DIRETTRICE

Raffaella Bernardini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi della normativa in materia di amministrazione digitale

Responsabile del procedimento: Arch. Massimo Livieri - Responsabile del Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Responsabile dell'istruttoria: Arch. Massimo Livieri - Responsabile del Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare



CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Infrastrutture
Settore gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture

Fasc. n. 6.8\2024\2

SECONDO AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA ED URGENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE A MILANO ED IN SUBORDINE NEI COMUNI LIMITROFI DA DESTINARE A SEDE DELL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE DELLA LOMBARDIA

La Città metropolitana di Milano – Via Vivaio n.1 - 20122 Milano – Tel. 02/7740.1 - P.IVA 089911820960 - indirizzo internet www.cittametropolitana.mi.it – giusto Decreto Dirigenziale R.G. del ./../..... del Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture, ha la necessità di effettuare una seconda indagine di mercato esplorativa ed urgente per individuare in Milano ed in subordine nei comuni limitrofi una sede ad uffici con archivio e posti auto per l'Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia.

L'immobile, oggetto di interesse, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- ubicazione preferibilmente entro il perimetro urbano della città di Milano e, solo in subordine, entro la prima cintura territoriale dei Comuni contermini del capoluogo, purché in ottima posizione urbana;
- facile accessibilità attraverso mezzi di trasporto pubblico (metropolitane, passante, ferrovie, mezzi di superficie, ecc.), con tempi di percorrenza non superiori a 30 minuti dalla più vicina stazione ferroviaria (Milano Centrale, Milano Rogoredo e Milano Porta Garibaldi) servita da linee non secondarie ;
- disponibilità immediata dell'unità immobiliare/immobile per l'esecuzione di opere di personalizzazione interne da parte della medesima proprietà, preliminari alle operazioni di trasloco, con decorrenza dell'onerosità del canone di locazione e delle spese di gestione dalla fine dei lavori ovvero dal mese di Ottobre 2024;
- superficie lorda di pavimento destinata ad uffici compresa tra circa mq 1.700,00 e mq 2.000,00, compresi idonei spazi accessori, oltre a spazio archivio di circa mq 200,00, locale per apparati trasmissione dati e stampa, servizi igienici idonei anche per i portatori di handicap e circa 15 posti auto;
- dotato di certificazione di agibilità o certificazione tecnica equipollente a termini delle leggi edilizie/urbanistiche e del regolamento edilizio del Comune di Milano o altro Comune;
- dotato di sistema di climatizzazione;

- conforme alle normative sulle barriere architettoniche;
- dotato di cablaggio rete e dati con indicazione della categoria;
- possesso di tutte le certificazioni necessarie ed idonee per la fruizione (es. impianti tecnologici) e del certificato di prevenzione incendi, se dovuto, rispetto alle caratteristiche ed attività attuali;
- regolarità urbanistica/edilizia e catastale allo stato di fatto;
- conformità alla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e di prevenzione incendi attualmente vigenti.

Il presente avviso ha carattere esplorativo e ha lo scopo di portare a conoscenza dell'Amministrazione le migliori proposte presenti sul mercato, che possano coniugare le esigenze sia dell'Utilizzatore finale sia dell'Ente Conduttore, il quale si riserva di prendere in considerazione le proposte che maggiormente si avvicinano alle caratteristiche elencate, tenuto conto anche delle tempistiche istituzionali.

La proposta immobiliare può essere presentata e sottoscritta da persone fisiche o giuridiche titolari della proprietà del bene o da soggetti muniti di idoneo titolo giuridico ad offrire, facendo presente che in nessun caso l'Ente corrisponderà commissioni per il buon fine dell'operazione ad eventuali intermediari o agenti di mediazione, ovvero del caso includendoli nel canone.

Lo stesso proponente può presentare manifestazione d'interesse alla locazione per più di un immobile, purché ciascuna proposta pervenga singolarmente.

Le proposte, con la documentazione richiesta, dovranno pervenire, a cura del mittente, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **Aprile 2024 unicamente mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo istituzionale: protocollo@pec.cittametropolitana.mi.it** recante la seguente dicitura: **“SECONDO AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA ED URGENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE A MILANO ED IN SUBORDINE NEI COMUNI LIMITROFI DA DESTINARE A SEDE DELL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE DELLA LOMBARDIA”**, con riferimento all'**Area Infrastrutture - Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture.**

La proposta dovrà esplicitare i seguenti contenuti/attestazioni:

1. Manifestazione di interesse indicante:

- A) Riferimenti del soggetto che effettua la manifestazione d'interesse e indicazione dei poteri in base ai quali agisce e copia di un documento di riconoscimento in corso di validità;
- B) Indicazioni sulla piena titolarità della proprietà e sulla presenza di eventuali altri diritti, vincoli, servitù, condoni assentiti o richiesti;
- C) Canone annuo di locazione netto entro € 300.000,00 (trecentomila/00), con specifica da parte del locatore del regime fiscale ai fini dell'assoggettamento all'IVA del relativo canone, da valutarsi secondo i valori unitari registrati dalle rilevazioni dell'O.M.I. edite dall'Agenzia delle Entrate per la specifica zona urbana, oltre ad oneri condominiali richiesti, con disponibilità al rimborso degli oneri di personalizzazione in rate annue nei primi tre anni di locazione;
- D) Nominativo e recapito del referente per la procedura;
- E) Disponibilità ad elaborare layout aggiornati degli spazi con effettuazione di conseguenti lavori di personalizzazione di opere interne ed impianti, i cui oneri

saranno da stimare con riferimento al listino prezzi correnti edito dalla Regione Lombardia;

F) Disponibilità ad accettare clausola speciale di recesso anticipato a favore del Conduttore dal terzo anno di locazione, da esercitarsi con un preavviso di sei mesi;

2. scheda tecnica contenente la descrizione dell'immobile;
3. stralcio aerofotogrammetrico che evidenzia l'immobile ed il contesto, con particolare riferimento alle stazioni e fermate dei mezzi pubblici;
4. piante in scala 1:200 di tutti i piani;
5. pianta del piano tipo quotata e relativo layout interno con proposta di collocazione di circa n. 100 unità lavorative di cui n. 16 con funzioni dirigenziali (tra cui il Direttore Regionale e il Vice Direttore).

La Città metropolitana di Milano, esaminate le proposte pervenute, una volta verificato l'interesse all'assegnazione in locazione, potrà dare seguito ad una nuova procedura a trattativa privata per individuare l'effettivo contraente, una volta acquisito l'assenso da parte dell'Ufficio Scolastico Regionale in qualità di **utilizzatore finale**.

Successivamente, a conclusione dell'operazione positiva per l'Ente, la Città metropolitana di Milano potrà in essere gli atti necessari, mediante richiesta della documentazione atta a comprovare le dichiarazioni rese e a conferma della idoneità morale a contrarre con la Pubblica Amministrazione, secondo le normative vigenti (artt. 94-95 del D. Lgs. 36/2023 – Nuovo Codice Appalti e Contratti).

Il presente avviso costituisce mero invito a indagine di mercato e non vincola in alcun modo la Città metropolitana di Milano.

La presentazione della manifestazione di interesse sarà interamente a cura e spese del proponente. Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate via mail al Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture al seguente indirizzo:

- Arch. Massimo Livieri - m.livieri@cittametropolitana.mi.it - tel. 02.7740.5471;
- Ing. Salvatore Pepe - s.pepe@cittametropolitana.mi.it - tel. 02.7740.5436;
- Ing. Daniele Pesco – d.pesco@cittametropolitana.mi.it – tel. 02.7740.4623.

Il Responsabile del procedimento e dell'istruttoria è l'Arch. Massimo Livieri - Responsabile del Servizio Valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In merito al consenso al trattamento dei dati trasmessi ai sensi del D.Lgs. 196/03 per le finalità indicate nel presente avviso, si precisa che i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento CE 27 aprile 2016 n. 2016/679/UE e del D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101, esclusivamente nell'ambito del procedimento regolato dal presente avviso pubblico di indagine di mercato per la ricerca della sede dell'Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia.

E' possibile prendere visione dell'informativa trattamento dati personali di persone fisiche denominata "Informativa secondo avviso di indagine di mercato esplorativa ed urgente per l'individuazione di un immobile in affitto a Milano ed in subordine nei Comuni limitrofi da destinare a sede dell'Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia" pubblicata sul sito internet dell'Ente all'indirizzo:

<https://www.cittametropolitana.mi.it/portale/utilita/policy/Informativa-dati-personali>

Il presente avviso è pubblicato sulla Homepage del sito istituzionale della Città metropolitana di Milano, all'indirizzo: www.cittametropolitana.mi.it e nella sezione dedicata dell'Area Infrastrutture percorso: Servizi al cittadino – Appalti – Avvisi pubblici e sul B.U.R.L. di Regione Lombardia.

Milano, li 2024

La Direttrice del Settore
Gestione economica e patrimoniale
delle Infrastrutture
Dr.ssa Raffaella Bernardini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate