



Viale dell'Innovazione n. 10  
20126 MILANO  
tel. 02 6448 5313 - fax 02 6448 5305  
inap@unimib.it



AREA INFRASTRUTTURE E APPROVVIGIONAMENTI

**AVVISO PER INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA  
RICERCA DI SPAZI IN LOCAZIONE PASSIVA AD USO UFFICI PUBBLICI NEL COMUNE DI  
MILANO. (Art. 56, comma 1, lett. e), D. Lgs. 36/2023)**

<b>Oggetto:</b>	Locazione passiva di spazi ad uso uffici pubblici per le esigenze dell'Università di Milano – Bicocca
<b>R P – Responsabile del procedimento</b>	Arch. Maria Maggiore - Dirigente Area Infrastrutture e Approvvigionamenti
<b>UOR – Unità Operativa Responsabile</b>	Area Infrastrutture e Approvvigionamenti Settore Sviluppo e gestione immobiliare
<b>Referente pratica</b>	Arch. Federica Carlini – tel 02 64485344 e-mail: federica.carlini@unimib.it

L'Area Infrastrutture e Approvvigionamenti – Settore Sviluppo e gestione immobiliare - dell'Università di Milano – Bicocca, nell'ambito delle proprie funzioni ed attività, intende espletare un'indagine di mercato esplorativa non vincolante finalizzata all'individuazione di spazi in locazione passiva ad uso uffici pubblici per le esigenze dell'Ateneo per l'eventuale successiva stipula di contratto di locazione ai sensi dell'articolo 56, comma 1, lett. e) del D. Lgs. 36/2023.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte di proprietari di stabili, siano essi persone fisiche che giuridiche, in possesso dei requisiti più sotto indicati ed interessati ad essere successivamente invitati a presentare una proposta contrattuale relativamente all'oggetto della presente manifestazione. Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine di mercato viene avviata a scopo esclusivamente esplorativo, nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I del D. Lgs. 36/23), e non vincola in alcun modo l'Ateneo nei confronti degli operatori che manifesteranno interesse. L'Ateneo si riserva infatti la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e a non dare seguito al successivo affidamento, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte dei proponenti che hanno manifestato interesse. L'Università si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta nonché la facoltà di recedere dalle trattative eventualmente intavolate, senza obbligo di motivazione qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. La presente manifestazione d'interesse non costituisce in alcun modo avvio di gara pubblica né proposta contrattuale.

L'Università procederà a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponderà meglio alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola proposta valida.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della presentazione della proposta.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella proposta, 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'Università, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'eventuale locazione sarà sottoposta alla previa valutazione vincolante di congruità del canone da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. A tal fine, la proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse s'impegna, a semplice richiesta dell'Università, a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia per la verifica della congruità. Tale relazione dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive eventualmente impartite dall'Agenzia. Nel caso non venga riscontrata congruità e non si pervenga con negoziazioni successive a concordare l'importo congruito da parte dell'Agenzia, l'Università non potrà procedere alla stipula del contratto e il proponente non potrà vantare alcun diritto risarcitorio patrimoniale.

L'approvazione e stipula dell'eventuale contratto saranno soggette all'approvazione dei competenti organi dell'Ateneo secondo quanto previsto dal proprio Statuto e regolamenti.

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 della proposta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

## **1 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OOGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE.**

### **1.1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DURATA DEL CONTRATTO.**

L'indagine di mercato è finalizzata alla ricerca di spazi da adibire ad uffici pubblici da assumere in locazione passiva all'interno del Comune di Milano.

Superficie complessiva ricercata: circa 9.300,00 mq per circa 760 unità di personale, così suddivisa:

- 8.710,00 mq da destinare a n. 760 postazioni di lavoro
- 100,00 mq da destinare ad archivio
- 420,00 mq da destinare a spazi comuni (sale attesa, sale riunioni, ecc...)
- 70,00 mq da destinare a locali tecnici (CED, sala server, ecc...)

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

Gli spazi dovranno essere arredati e pronti all'uso in ogni loro parte, in modo tale da soddisfare le esigenze delle destinazioni d'uso ricercate come e sopra individuate.

#### **Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste.**

Tipologia Edilizia: edificio unico o porzione di unico edificio che consentano di non frazionare in più sedi gli uffici necessari per l'Università.

Ubicazione/ Accessibilità: nel Comune di Milano. Costituiranno titolo preferenziale nell'individuazione degli spazi: la vicinanza degli spazi proposti alla sede dell'Università, piazza dell'Ateneo Nuovo, 1, 20126 Milano e la vicinanza a fermate di mezzi pubblici (metropolitana; mezzi di superficie; ferrovia); la presenza di parcheggi per dipendenti ed utenti.

Immediata fruibilità: gli spazi dovranno essere fruibili e dovrà essere garantita la consegna all'Università entro e non oltre il termine presunto del 30/06/2024.

#### **Altri requisiti preferenziali:**

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;

minori costi di gestione.

*Gli spazi che saranno offerti per la locazione dovranno presentare necessariamente i requisiti di seguito indicati:*

#### *1. 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 al regolamento di prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011, conformità al Codice di prevenzione incendi Decreto 3 agosto 2015 (G.U. 20 agosto 2015, n. 192 – SO n. 51) e Allegato 1 Norme tecniche di prevenzione incendi (Testo coordinato dell'allegato I del DM 3 agosto 2015 edizione in vigore dal 1 gennaio 2023), Attività n. 71 del DPR 01 agosto 2015 – Criteri di assoggettabilità, D.M. 8/6/2016 nuovo capitolo V.4 "Uffici" 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.lgs. 28/2011; L. 90/2013 di conversione in legge, con modificazioni, del D.lgs. 63/2013; D.M. 26.06.2015; D.lgs. 48/2020);
  - conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
  - rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla 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'O.P.C.M. 3274/200, così come modificata e integrata con O.P.C.M. 3316/2003);
  - documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione ricadente in Classe d'uso II o III (§ 2.4.2 NTC2018);
  - documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ( $\zeta E \geq 0,6$  per scuole ed edifici di classe IV) o a 0,1 ( $\zeta E \geq 0,1$  per strutture di classe II e III escluse le scuole);
  - 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 s.m.i.).
2. *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;

### **Durata del contratto e recesso**

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 4 (quattro), rinnovabili, anche di anno in anno, sino ad un massimo di ulteriori anni 4 (quattro) agli stessi patti e condizioni, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

La durata del contratto è così stabilita per la transitorietà dell'attività, legata alla necessità dell'Università di procedere ad indifferibili ed urgenti lavori di riqualificazione edilizia presso propri stabili che non consentono la presenza del personale durante l'esecuzione degli stessi.

L'Università si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- i. reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- ii. reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005., possa essere recuperato all'uso governativo;

In tali casi, sarà cura dell'Università darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Negli atti contrattuali sarà inserita la clausola per cui sarà comunque facoltà dell'Università di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente, comunque, dalle previsioni contrattuali l'Università, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o PEC.

## **1.2 IMPORTO DEL CONTRATTO**

L'importo del contratto sarà quello definito dalle parti in sede di trattativa qualora lo stesso venga dichiarato

congruo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Non è previsto il versamento di alcun anticipo sui canoni di locazione.

Il canone pattuito sarà versato in rate anticipate aventi carattere semestrale.

Il canone sarà comprensivo di ogni onere e spesa.

Il contratto, dopo il primo anno di vigenza, sarà, a richiesta del locatore, adeguato alla variazione degli indici ISTAT nella misura del 75% della variazione stessa, indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le spese straordinarie saranno a carico del locatore mentre quelle ordinarie saranno a carico del conduttore.

## **2 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE, TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta sul modello di autocertificazione **Allegato -Istanza-di-ammissione** al presente avviso, per ciascuna delle sezioni A, B, C, e D in cui esso è suddiviso e dovrà pervenire entro il giorno **17/01/2024** al seguente indirizzo PEC: [ateneo.bicocca@pec.unimib.it](mailto:ateneo.bicocca@pec.unimib.it) L'oggetto della PEC dovrà essere il seguente: *“Manifestazione di interesse per la ricerca di spazi in locazione passiva da adibire ad uso uffici per le esigenze dell'Università di Milano Bicocca”*.

Non si procederà alla valutazione delle proposte pervenute oltre il termine sopra indicato. Si ribadisce che non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale: <http://www.unimib.it>, nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti

L'istanza dovrà essere firmata digitalmente dal proprietario dello stabile o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante.

La proposta sarà così composta:

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato, sezione A**;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato, sezione 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:
  - dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa
  - 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;
  - l'assenza di cause di esclusione di cui all'articolo 94 e 95 del D. Lgs 36/2023 ed in generale l'inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale nei confronti della Pubblica amministrazione;

L'Università si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

- 3) Documentazione tecnica, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato, sezione C**: in cui il proponente dichiara per l'immobile proposto il possesso dei seguenti requisiti:

- a) gli identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - b) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
  - c) classe energetica;
  - d) il possesso del certificato di idoneità statica (CIS) nel caso di immobili > di 50 anni;
  - e) il possesso del certificato di agibilità/abitabilità e 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;
  - f) l'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - g) la tipologia edilizia;
  - h) il 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.), il numero di impianti elevatori;
  - i) i costi di gestione dell'immobile sostenuti nel trascorso periodo 2020 – 2022, suddivisi per ciascun anno;
  - j) l'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);
  - k) il possesso del documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione ricadente in classe d'uso II o III;
  - l) possesso del documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ( $\zeta_E \geq 0,6$ ) o a 0,1 ( $\zeta_E \geq 0,1$ );
  - m) la conformità dello stabile allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico, la destinazione d'uso dell'immobile e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.
  - n) la rispondenza alle vigenti normative in tema di sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle eventuali zone archivio;
  - o) la 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;
  - p) la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
  - q) la 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);
  - r) la conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
  - s) la rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - t) la conformità alla normativa vigente riguardante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
  - u) la conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e s.m.i.).
- 4) Canone locazione: indicazione del canone di locazione proposto per ciascun mese di locazione, secondo lo schema di cui all' **Allegato, sezione D**, al netto dell'I.V.A.

All'istanza di ammissione come sopra descritta si dovrà allegare, sempre sottoscritta in forma digitale dai soggetti proprietari del bene:

- relazione tecnica illustrante 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; l'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);
- eventuali 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”;

- eventuale documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta avanzata.

Verranno invitati a presentare formale proposta di locazione uno o più proponenti, ove esistenti, selezionati dal Responsabile del procedimento, eventualmente coadiuvato da altri soggetti dallo stesso individuati, a seguito di valutazione circa l'idoneità della proposta immobiliare presentata.

Si riassumono di seguito i criteri in base ai quali verrà operata l'eventuale scelta:

edificio unico o porzione di unico edificio

vicinanza degli spazi proposti alla sede dell'Università, piazza dell'Ateneo Nuovo, 1, 20126 Milano

vicinanza a fermate di mezzi pubblici (metropolitana; mezzi di superficie; ferrovia)

indipendenza del fabbricato / spazi e assenza o limitatezza di spazi condominiali

classe energetica superiore

buono stato manutentivo delle parti comuni e private

impianti elevatori in numero adeguato

minori costi di gestione

minore canone di locazione

### 3 INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Per la seguente manifestazione d'interesse non saranno prese in esame eventuali generiche istanze o domande pervenute con modalità diverse da quelle indicate.

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti a mezzo e-mail all'indirizzo [gestione.immobiliare@unimib.it](mailto:gestione.immobiliare@unimib.it) entro il **10/01/2024**. Le risposte verranno pubblicate sul sito internet [https://unimib.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/ppgare\\_avvisi\\_lista.wp](https://unimib.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/ppgare_avvisi_lista.wp)

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla vigente normativa in materia.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet [https://unimib.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/ppgare\\_avvisi\\_lista.wp](https://unimib.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/ppgare_avvisi_lista.wp)

VISTO

Capo Settore Sviluppo e gestione immobiliare

Arch. Federica Carlini

La Dirigente

Area Infrastrutture e Approvvigionamenti

arch. Anna Maria Maggiore

[f.to digitalmente ex art. 24, D.lgs. 82/05]

Unità Operativa Responsabile: Area Infrastrutture e Approvvigionamenti - Settore Sviluppo e gestione immobiliare

- Capo Settore: Arch. Federica Carlini tel. 0264485344 – e-mail [federica@carlini@unimib.it](mailto:federica@carlini@unimib.it)

Allegati al presente avviso:

- Allegato A - Fac-simile di richiesta di partecipazione a manifestazione di interesse