



Ministero della Cultura

SECRETARIATO GENERALE
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER REPERIMENTO DI IMMOBILE IN LOCAZIONE, DA DESTINARE A DEPOSITO ARCHIVISTICO

Il Segretariato regionale per la Lombardia, CF 97314410156 con sede in Corso Magenta, 24 – 20123 Milano, Tel +39 02 90294 1

- PEO: sr-lom@cultura.gov.it
- PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it

con il presente avviso, avvia una manifestazione di interesse tesa ad individuare un immobile da condurre in locazione, già disponibile, con consegna entro il termine massimo di 2 (due) mesi dalla data della stipula del contratto di locazione.

La decorrenza economica dalla data di consegna, da adibire a deposito archivistico della documentazione conservata presso gli attuali depositi archivistici presso il complesso archivistico di Morimondo, da valutare in ragione di criteri di economicità e di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale e operativo.

L'immobile oggetto di proposta dovrà avere i seguenti requisiti al momento della consegna all'Amministrazione:

- 1) La destinazione urbanistica dell'immobile proposto deve essere compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare;
- 2) L'edificio deve essere legittimo sotto il profilo urbanistico - edilizio;
- 3) La destinazione ad ufficio pubblico deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- 4) Avere una superficie lorda totale di circa mq 6.500, da adibire esclusivamente ad uso deposito archivistico, distribuita su uno o più piani con esclusione di piani interrati, e configurazione planimetrica adatta a realizzare una capacità di archiviazione pari a circa 80.000 ml di documentazione archivistica, da conservare su scaffalature compatte e/o compattabili;
- 5) Prevedere uno spazio separato di circa 150 - 200 mq da adibire a uffici, sale di studio, e zone servizi di supporto all'attività archivistica;
- 6) Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico o, in subordine, avere un accesso carrabile idoneo all'accesso di mezzi di trasporto ed all'esecuzione delle operazioni di carico/scarico in apposito ambiente interno all'edificio;
- 7) Avere impianti funzionali, funzionanti e conformi alla normativa vigente;
- 8) L'immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza, le norme vigenti in materia antisismica e le norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- 9) Prima della consegna dell'immobile dovranno essere consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici;
- 10) Dal punto di vista energetico, l'immobile dovrà essere di classe energetica "C" o superiore per le aree deposito e classe energetica "B" o superiore per gli spazi ufficio.
- 11) La classe energetica dovrà essere comprovata dall'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata da Organismo Accreditato;



Ministero della Cultura

SECRETARIATO GENERALE
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- 12) La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone uffici aperti al pubblico, deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto pari a 300 daN/mq;
- 13) La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge e pertanto differenziata in 600 daN/mq per gli archivi tradizionali e 1.200 daN/mq per gli archivi compattabili.
- 14) L'immobile deve essere in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008);
- 15) Prima della consegna dell'immobile, la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto;
- 16) Essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- 17) L'immobile oggetto di locazione dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

L'immobile inoltre dovrà possedere:

- 1) Ascensore/i e accessi idonei per disabili, e deve soddisfare le norme relative al superamento delle barriere architettoniche;
- 2) Impianto di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura e dell'umidità;
- 3) Impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatico laddove prescritto dalla normativa vigente;
- 4) Impianto di rete informatica (cablaggio strutturato con architettura a stella), esteso alle aree ufficio e ai depositi archivistici, adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsale in fibra e connessione alla rete in banda larga.

Costituiscono inoltre caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto:

- a) Indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- b) Vicinanza dell'immobile al centro urbano della città di Milano
- c) Ubicazione in zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;
- d) Epoca di recente costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- e) Esistenza di montacarichi da destinare alla movimentazione della documentazione archivistica in caso di depositi dislocati su più livelli;
- f) Essere provvisto della documentazione attestante l'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica, da cui si evinca che il fabbricato possiede l'idoneità antisismica con riferimento a quanto previsto dal D.P.C.M. n. 3685 21.10.2003, Allegato 1, Elenco B.1.3., Edifici rilevanti, Classe d'uso III, e dalla lettera circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 2019/13612/DGP-PA del 26 luglio 2019.



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- g) Efficienza degli impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione);
- h) Modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- i) Possibilità di avere accessi separati (pubblico, addetti);
- j) Sviluppo orizzontale degli uffici;
- k) Possibilità di parcheggio pubblico, in adiacenza all'immobile.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La manifestazione di interesse dovrà concretizzarsi con l'invio di proposta sottoscritta digitalmente dal soggetto giuridicamente legittimato, corredata della documentazione appresso indicata, avente per oggetto la seguente dicitura: "Indagine preliminare per eventuale locazione di immobile da adibire a deposito archivistico, nel comune di Milano o nella sua provincia" **entro le ore 24,00 del giorno 06.03.2024** al seguente indirizzo PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it

Il plico, dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALLEGATO A)
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALLEGATO B)
1. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
2. Scheda tecnico descrittiva (ALLEGATO C)
3. Copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio alla rete fognaria, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori (ed eventuali montacarichi), conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, di rilevazione e spegnimento incendi, etc.;
4. Canone annuo di locazione richiesto (ALLEGATO D)

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, (compresa quella pervenuta fuori termine) che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

PROPOSTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dall'Agenzia del Demanio; sul canone reputato congruo verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni ed integrazioni; l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi e di controllo.



Ministero della Cultura

SECRETARIATO GENERALE
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente avviso riveste il carattere di indagine di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta o della individuazione della proposta più conveniente.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti.

L'esito dell'indagine verrà pubblicato sul sito del Segretariato regionale MiC per la Lombardia, all'indirizzo <http://www.lombardia.cultura.gov.it>

Con la partecipazione al presente annuncio il proponente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione ai singoli dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere del proponente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata all'approvazione dello schema di contratto di locazione, che prevedrà una durata di anni sei, e la facoltà, per l'Amministrazione, di recedere in qualunque momento, con formale preavviso di sei mesi.

La stipula del contratto definitivo, è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla criminalità organizzata.

Il locatore dovrà garantire il complesso archivistico contenuto e custodito nei locali dati in locazione, per un valore stimato pari ad almeno € 5.000.000,00, da eventuali danni derivanti da malfunzionamento degli impianti, di cui i locali dati in fitto sono dotati, o da ammaloramento delle strutture. Tale garanzia dovrà essere data, mediante stipula di apposita "polizza globale del fabbricato" che preveda, oltre alla responsabilità civile per eventuali danni a terzi, anche il risarcimento per danni causati al patrimonio archivistico da acque di ogni tipo e da incendio.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. 196/2003, aggiornato con le modifiche apportate dal D. Lgs. 15.05.2018 n. 51, dalla legge 20.11.2017 n. 167 e dalla legge 7.07.2016 n. 122, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui al presente annuncio e, comunque, per le attività strettamente connesse e strumentali alla gestione del procedimento in corso.

Con l'invio della sottoscrizione della proposta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Francesca Furst nelle vesti di Segretario regionale.

Il presente Bando e i relativi allegati saranno pubblicati sul sito del Segretariato regionale della Lombardia: <http://www.lombardia.cultura.gov.it> nella sezione avvisi e lavori pubblici.

Milano, 26/02/2024

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Francesca Furst