



*Ministero delle politiche agricole
alimentari e forestali*

DIPARTIMENTO DELL'ISPETTORATO CENTRALE DELLA TUTELA DELLA QUALITÀ
E DELLA REPRESSIONE FRODI DEI PRODOTTI AGROALIMENTARI

**AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A
SEDE DELL'UFFICIO DIRIGENZIALE DI MILANO DELL'ICQRF LOMBARDIA**

Il Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela della qualità e della repressione frodi dei prodotti agroalimentari (di seguito ICQRF) del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali

RENDE NOTO

in attuazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, nr. 191 e successive integrazioni e modificazioni, il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nel Comune di Milano, un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a sede dell'Ufficio dirigenziale di Milano dell'ICQRF Lombardia.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né offerta contrattuale e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'ICQRF che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, ovvero di non selezionare alcuna proposta, o di modificare o di revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

L'immobile ricercato deve essere situato nel territorio del Comune di Milano.

Dimensioni orientative

La superficie lorda totale dei locali deve avere circa mq 800,00 così suddivisi:

Uffici: circa mq 607,00 (comprensivi di sala riunione e servizi igienici)

Archivi: circa mq 193,00

Autorimessa, o posti auto coperti: per il ricovero di almeno 10 (dieci) autovetture di servizio.

Requisiti preferenziali

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- la vicinanza ad una delle stazioni ferroviarie presenti nella città di Milano e/o comunque facilità a raggiungere l'immobile con i servizi pubblici;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione (autostrada e tangenziale);
- agevole fruibilità di aree di parcheggio nelle vicinanze dell'edificio;
- ottimo stato di conservazione dell'edificio;
- disponibilità dell'immobile all'uso richiesto;
- adeguata classe di efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- convenienza economica;
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- le superfici destinate a "*deposito/archivio*" dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.

Requisiti tecnici

L'immobile deve:

- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere per il personale;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, antinfortunistica, di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- risultare in regola con le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n.81/2008), di sicurezza degli impianti (Legge 46/90 e s.m.i e D.M. 22/1/2008, n. 37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/89);
- presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici);
- essere dotato di impianti certificati in conformità alla normativa vigente e realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione;
- essere conforme alla normativa vigente in materia di:
 - abbattimento delle barriere architettoniche (es. assenza di barriere architettoniche ovvero presenza di dispositivi per l'accessibilità ai disabili);
 - sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - normativa antincendio;
- essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
- avere destinazione ad uso ufficio pubblico (CAT. B 4);
- riguardo al deposito/archivio, essere adeguatamente dimensionato anche in altezza e dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge - CPI - (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi).

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni, qualora permangano i fabbisogni allocativi e le condizioni di convenienza economica alla locazione per l'ICQRF.

PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili, rispondenti ai requisiti richiesti.

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di proposta relativa a due o più immobili per l'eventuale locazione, potrà essere predisposta una sola domanda di partecipazione con specificazione degli immobili proposti.

Le proposte dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 14 maggio 2021** all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC):

aoo.icqrf.mi@pec.politicheagricole.gov.it

oppure mediante raccomandata A/R, corriere abilitato o consegnata a mano al seguente indirizzo:

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI
Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela della qualità
e della repressione frodi dei prodotti agroalimentari

ICQRF Lombardia
Via R. Pitteri, n. 110
20134 Milano

La proposta locativa:

- se inviata a mezzo PEC dovrà riportare nell'oggetto la seguente dicitura:

“Indagine Preliminare per locazione di immobile da adibire a sede dell'Ufficio dirigenziale di Milano dell'ICQRF Lombardia”

- se inviata a mezzo raccomandata A/R, corriere abilitato o consegnata a mano dovrà essere inserita in un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura:

“Indagine Preliminare per locazione di immobile da adibire a sede dell'Ufficio dirigenziale di Milano dell'ICQRF Lombardia”

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati del proponente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica - ove presente anche di posta elettronica certificata - e numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni).

In caso di spedizione mediante servizio postale, corriere abilitato o consegnata a mano farà fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data di ricezione apposta dall'Ufficio protocollo dell'ICQRF Lombardia in Via R. Pitteri, n.110 – 20134 Milano.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi dall'ICQRF Lombardia per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non saranno restituiti al mittente.

Il rischio di ritardi o disguidi nel recapito, per cause non imputabili all'ICQRF, restano a carico del mittente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Il plico sigillato dovrà contenere:

1. la domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato a);
2. la dichiarazione con la quale il proponente, mediante compilazione dell'allegato b), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Nello specifico il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, deve attestare, ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:
 - 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 perfezionarsi della locazione;
 - 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 sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
 - di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso.
3. la relazione tecnico-descrittiva dell'immobile redatto secondo lo schema di cui all'allegato c) attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "*dichiarazione sostitutiva*" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
 - estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - descrizione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile, ecc.);
 - indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, ecc.);
 - possibilità di copertura rete telefonica e informatica;

- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dal proponente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;
- la planimetria dell'immobile in scala adeguata (elaborati grafici, prospetti sezioni, ecc.) adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici;

4. la richiesta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato d).

La proposta economica dovrà indicare l'importo del **canone annuo** di locazione dell'immobile presentato al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione che la proposta è vincolante per il proponente per 18 mesi dal termine di scadenza fissato dall'avviso.

Nella proposta economica deve essere dichiarata la disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze dell'ICQRF, che saranno evidenziate nel dettaglio dal Direttore dell'Ufficio dell'ICQRF Lombardia;

AVVERTENZE

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. In tal caso il proponente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nella relazione descrittiva dell'immobile.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Le proposte locative pervenute, corredate della documentazione richiesta, saranno esaminate da una Commissione nominata ad hoc con provvedimento formale dell'ICQRF che ne valuterà la convenienza economica oltre che la rispondenza e l'adeguatezza sotto il profilo logistico, funzionale ed operativo.

Si precisa, sin da ora, che il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, L. n. 191 del 23 dicembre 2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15%, ai sensi dell'art. 3 comma 6, D.L. n. 95/2012 convertito, con modificazioni, nella legge n. 135 del 7 agosto 2012.

La stipula del contratto definitivo sarà subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, nonché alla positiva verifica dei requisiti di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la Pubblica Amministrazione (certificazione antimafia).

Per effetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 10, qualora la proposta provenga da un Ente pubblico non territoriale ricompreso nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuato dall'ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, si

applicherà, nel caso di successiva formalizzazione, una riduzione del 30% del valore locativo congruito dalla competente Commissione di congruità dell'Agazia del Demanio.

Si evidenzia, altresì, che l'art.3, comma 2 della D.L. n. 183/2020, modificando l'art. 3 comma 1 del D.L. n. 95/2012, ha disposto anche per l'anno 2021 il blocco degli adeguamenti ISTAT relativi ai canoni per locazione passiva di immobili utilizzati per finalità istituzionali da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

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 urbanistico/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.

Documentazione attestante il possesso dei requisiti

A dimostrazione del possesso dei requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, la proprietà dovrà produrre la documentazione di seguito elencata, in conformità a quanto richiesto dalla competente Agenzia del Demanio ai fini del rilascio del prescritto "nulla-osta" alla stipula (circolare prot.2019/13612/DGP-PA del 26/07/2019):

- a) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 - è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
 - è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
 - è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.), ed ha destinazione di Ufficio Pubblico;
- b) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- c) attestato di certificazione energetica;
- d) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione ad Ufficio Pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- e) copia del certificato di agibilità;
- f) documento di verifica di vulnerabilità sismica (se l'immobile proposto è da sottoporre a lavori per raggiungere il livello di resistenza richiesto, il rilascio del nulla-osta alla stipula sarà condizionato all'esecuzione degli stessi, entro un determinato periodo), consistente in una dichiarazione asseverata redatta da professionista/tecnico abilitato e su incarico della proprietà, che dovrà certificare che l'immobile in oggetto indicato, in quanto adibito ad Ufficio Pubblico, ha un livello di resistenza al sisma corrispondente alla Classe d'uso IV. Su tale aspetto, si fa presente che il D.L. n.162 del 30/12/2019 (recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica), convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 8 del 28/02/2020, ha previsto, ai sensi dell'art.6 comma 5 *decies*, il differimento alla data del 31/12/2021, del termine ultimo per la verifica della vulnerabilità sismica da effettuarsi a cura dei proprietari di edifici di interesse strategico, per i quali è richiesta la Classe d'Uso IV;
- g) per tutti gli impianti deve essere fornita la seguente documentazione:
 - progetto dell'impianto;
 - dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008;
 - certificato di collaudo;

- altra documentazione specifica prescritta dalla normativa di settore.

Si evidenzia

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 18 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'ICQRF non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non sarà possibile riconoscere alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire proposte in nome e per conto di propri clienti.

L'ICQRF potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più proponenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali (<https://www.politicheagricole.it>).

Con la partecipazione al presente annuncio, il proponente prende espressamente atto che l'ICQRF non ha alcun obbligo di comunicare l'esito dell'indagine e che è onere del partecipante richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta idonea e conveniente.

Si precisa che, in sede di rilascio del nulla osta alla stipula, di cui all'articolo 2 comma 222 della L.191/2009, l'Agenzia del Demanio potrà richiedere ulteriore documentazione e, in particolare, il documento di vulnerabilità sismica previsto dalle "Norme tecniche per la costruzione" NTC 2008, come aggiornato dal NTC 2018.

È garantita la facoltà per il proponente di ritirare la proposta tramite comunicazione a mezzo raccomandata A/R con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata aoo.icqrf.mi@pec.politicheagricole.gov.it.

In assenza di tali comunicazioni, la proposta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 per la protezione dei dati personali si informa che i dati personali raccolti verranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi.

Con la sottoscrizione della proposta il proponente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'ICQRF Lombardia, dr.ssa Francesca PACIFICI – telefono 06/46654500 – cellulare 335/1314541 – e-mail f.pacifici@politicheagricole.it.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali, raggiungibile all'indirizzo: <https://www.politicheagricole.it>.
L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato nell'apposita sezione "Gare" del suddetto sito istituzionale.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

Dr.ssa Francesca PACIFICI

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica digitale
ai sensi degli artt. 21 e 24 del D.lgs. n. 82/2005 (CAD)