

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE AD UFFICI AMMINISTRATIVI DEL TEATRO ALLA SCALA

La Fondazione Teatro alla Scala, con sede a Milano, Via Filodrammatici n. 2, tel. 02/8879.2206, fax 02/8879.2208, email provveditorato@pec.fondazione.lascale.it

RENDE NOTO

che intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile da destinare ad uso ufficio pubblico da locare, ai sensi degli artt. 1571 e segg. del codice civile, quale sede degli uffici amministrativi del Teatro alla Scala, avente le seguenti caratteristiche.

1. UBICAZIONE

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Milano, limitatamente agli immobili che ricadono all'interno dell'area "C" e in zona servita da mezzi pubblici e con disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici.

Saranno privilegiate le proposte di immobili ricadenti all'interno del Municipio 1 "Centro Storico", ed in particolare in relazione alla loro vicinanza al Teatro alla Scala.

2. CONSISTENZA DIMENSIONALE MINIMA

- Superficie netta ad uso uffici 650 mq (si intende la superficie dei soli locali destinati ad ufficio);
- Superficie ad uso sala riunioni, 50 mq;
- Superficie ad uso archivi 200 mq;

Non sono considerate ai fini del calcolo della consistenza le superfici destinate a spazi comuni, servizi e locali tecnici.

I valori su indicati possono variare in aumento fino al 20% e in diminuzione fino al 20%.

Possono essere valutate anche proposte che prevedono la suddivisione della superficie complessiva su più piani nello stesso edificio.

L'immobile deve essere idoneo ad accogliere almeno n. 40 PDL (postazioni di lavoro).

3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'unità immobiliare proposta deve essere dotata di impianti che consentano una regolazione e funzionamento autonomi.

Saranno privilegiate le offerte relative ad immobili completamente cablati, con limitati spazi condominiali comuni e/o con ingresso indipendente.

4. REQUISITI TECNICI SPECIFICI

L'immobile proposto dovrà rispondere ai seguenti requisiti tecnici specifici:

- a) destinazione dell'immobile ad uso ufficio e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- b) possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.
- c) sovraccarico accidentale dei solai rispondente ai requisiti di legge per le destinazioni previste;

- d) conformità alla disciplina vigente in materia edilizia, antisismica, urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e ss.mm.ii.), alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con D.M. del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e alla normativa di prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011, alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) presenza di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo in tutti gli ambienti, con ricambio aria e sistema di controllo e, preferibilmente, regolazione delle temperature ambiente in ogni locale.
- f) conformità degli impianti alla normativa vigente in materia, anche riguardo alle norme sul risparmio energetico (L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, L. 17/2007 e relativo D.M. 37/2008, D.P.R. 59/2009, D.M. 26.06.2009, D.L. 63/2013);
- g) possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;
- h) dichiarazione asseverata da parte del proprietario o del legale rappresentante della proprietà di assenza di materiali contenenti fibre di amianto nelle strutture, murature, controsoffitti, impianti e qualsiasi altro materiale, componente edilizia e/o di arredo presente nell'immobile. Nella dichiarazione dovrà essere fatto esplicito riferimento all'avvenuto monitoraggio della presenza di materiali contenenti amianto eseguito su strutture ed impianti così come previsto dal D.M. 06/09/1994 e dalla DGR n. 8/1526 del 22/12/2005.

5. ELEMENTI PREFERENZIALI

Costituiscono ulteriori elementi preferenziali per la selezione dell'immobile, oltre a quelli già indicati:

- Convenienza economica;
- Qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi, qualità finiture interne;
- Classe di efficienza energetica;

6. STIPULA E DURATA DEL CONTRATTO

La Fondazione Teatro alla Scala occupa attualmente con i propri uffici amministrativi un immobile in locazione in Via Torino con contratto in scadenza alla data del 31/12/2017, per il quale è prevista la possibilità di rilascio anticipato.

L'immobile proposto deve essere effettivamente disponibile per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato entro il primo trimestre del 2017.

Il contratto avrà la durata di anni 4 (quattro) prorogabile per un ulteriore periodo di anni 1 in assenza di disdetta da parte del conduttore da inviare, a mezzo raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza.

7. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA PROPOSTA CONTRATTUALE

- a) Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

- b) Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale – da allegare alla proposta - conferita mediante atto pubblico ai sensi dell' art. 1392 codice civile.
- c) Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari e, in ogni caso, la Fondazione non riconoscerà alcuna percentuale di intermediazione.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura di cui al presente avviso gli operatori economici per i quali ricorrano i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

Il soggetto proponente attesta la non sussistenza dei motivi di esclusione di cui sopra mediante la presentazione della dichiarazione sostitutiva da allegare alla domanda di partecipazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica e/o giuridica), ovvero dal procuratore speciale, dovrà pervenire corredata della documentazione richiesta improrogabilmente **entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 11/11/2016**, mediante consegna a mano ovvero spedizione postale a mezzo raccomandata a.r., al seguente indirizzo:

**FONDAZIONE TEATRO ALLA SCALA
SERVIZIO PROVVEDITORATO
VIA FILODRAMMATICI N. 2
20121 MILANO.**

Nel caso di invio per posta, l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall'ufficio protocollo della Fondazione Teatro alla Scala.

Le offerte protocollate dalla Fondazione oltre il detto termine non saranno prese in considerazione e per l'effetto saranno ritenute irricevibili.

L'offerta dovrà essere contenuta in plico, sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura **"AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE AD UFFICI AMMINISTRATIVI DEL TEATRO ALLA SCALA"**; sul plico dovranno essere indicati chiaramente i dati del mittente.

Il plico dovrà contenere 2 buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di partecipazione e Documentazione Tecnica

All'interno della busta dovrà essere inserita la documentazione dei seguito indicata ai punti 1. , 2. e 3.:

1. ***Domanda di partecipazione (come da modello all. A)***
2. ***Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, sottoscritta dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ovvero dal procuratore speciale, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:***
 - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possono inficiare il perfezionarsi della locazione;



- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e 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);
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lett. c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.
- d) che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- e) 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;
- f) l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016
- g) che si è presa visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che la Fondazione Teatro alla Scala non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente non considerare l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

Ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 l'esibizione di dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale sarà sanzionata a norma del Codice Penale e delle leggi speciali in materia.

3. Documentazione tecnica

- A) Una relazione descrittiva, con i relativi allegati, contenente le seguenti informazioni:
 - a) dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
 - b) identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - c) dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - d) indicazione del 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;
 - e) Sintetica descrizione delle caratteristiche dell'immobile, quali a titolo esemplificativo:
 - la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, le aree di pertinenza ecc.,
 - la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
 - la 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,
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - f) alla relazione dovranno essere allegati gli elaborati grafici adeguati a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva delle caratteristiche dell'immobile o porzione di esso oggetto della proposta;
 - g) documentazione fotografica, ove disponibile;
 - h) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- B) Dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che attesti:

- a) La conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio;
- b) estremi del certificato di agibilità e della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, licenza di esercizio degli ascensori, ecc.)
- c) la conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.

C) Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile proposto

Busta 2 – Offerta economica

La busta 2 dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione offerto per l'immobile proposto e dell'IVA se dovuta, e stima degli eventuali oneri condominiali.

L'importo offerto dovrà essere indicato in cifre e lettere.

Il canone annuo di locazione offerto dovrà essere riferito all'intera superficie proposta, onnicomprensivo e non modificabile per l'intero periodo contrattuale, e anche per l'eventuale rinnovo di un anno.

Nella dichiarazione di offerta, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000 e s.m.i., occorre dichiarare che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 (sei) mesi dal termine di ricezione.

Si precisa che la Fondazione Teatro alla Scala non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

AVVERTENZE

- Il presente avviso ha come unica finalità quella di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in nessun modo la Fondazione Teatro alla Scala la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, oppure condurre ulteriori trattative in relazione all'immobile o agli immobili che riterrà più idonei.
- Nessun diritto sorge in capo agli offerenti per il semplice fatto di aver presentato l'offerta. La presentazione di offerte pertanto non costituisce aspettativa per le parti offerenti.
- Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Fondazione Teatro alla Scala sino alla data di interruzione della trattativa.
- I dati personali raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, con la sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono quindi il loro consenso al predetto trattamento.
- Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende atto che la Fondazione Teatro alla Scala non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e sarà onere esclusivo dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.
- La Fondazione Teatro alla Scala si riserva la facoltà di effettuare con propri incaricati apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Responsabile del procedimento è il Rag. Antonio Cunsolo nella qualità di Provveditore della Fondazione Teatro alla Scala

Per qualunque necessità in merito all'argomento il referente presso la Fondazione Teatro alla Scala è l'Ing. Marco Morelli (tel. 02.8879.2249, email morelli@fondazionealascala.it)

Milano li 10 ottobre 2016

Il Direttore Generale
Dott.ssa Maria Di Freda

