



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XII / 131

Seduta del 12/04/2023

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali MARCO ALPARONE *Vicepresidente*

ALESSANDRO BEDUSCHI

GUIDO BERTOLASO

FRANCESCA CARUSO

GIANLUCA COMAZZI

ALESSANDRO FERMI

PAOLO FRANCO

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

FRANCO LUCENTE

GIORGIO MAIONE

BARBARA MAZZALI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

SIMONA TIRONI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta del Presidente Attilio Fontana

Oggetto

DETERMINAZIONI IN ORDINE ALL'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE RELATIVE A DUE AVVISI PUBBLICI PER LA LOCAZIONE DI SPAZI AD USO UFFICI FILIALE E SPORTELLO BANCARIO IN PALAZZO LOMBARDIA, PIAZZA CITTA' DI LOMBARDIA, N. 1 - MILANO

Il Segretario Generale

Antonello Turturiello

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Centrale

Manuela Giaretta

Il Direttore Generale

Francesco Foti

I Dirigenti

Mario Alessandro Belloni

Marco Matteo Burburan

L'atto si compone di 9 pagine

di cui 4 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

PREMESSO che:

- il contratto sottoscritto tra Regione Lombardia e Banca Intesa Sanpaolo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 07.07.2011, al n. 5728-3, per gli spazi relativi allo sportello bancario presso Palazzo Lombardia, scadrà in data 30.06.2023;
- il contratto sottoscritto tra Regione Lombardia e Banca Popolare di Sondrio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 07.07.2011, al n. 5727-3, per gli spazi relativi alla filiale bancaria presso Palazzo Lombardia, scadrà in data 30.06.2023;

CONSIDERATO che permane l'interesse dell'amministrazione regionale di avere la presenza presso la sede di Piazza Città di Lombardia, di due Istituti Bancari di cui uno con funzioni di filiale e l'altro di sportello bancario da individuarsi attraverso la pubblicazione di due Avvisi pubblici per la locazione di spazi presso Palazzo Lombardia utilizzati per prestazioni bancarie a favore del personale di Regione Lombardia, nel rispetto delle vigenti normative sulle aziende di credito;

PRESO ATTO che:

- Palazzo Lombardia rientra tra il patrimonio indisponibile di Regione Lombardia, ad eccezione degli spazi non adibiti a sede istituzionale, i quali sono assoggettati alle norme del diritto civile;
- gli spazi individuati per l'insediamento della filiale e dello sportello bancario sono assoggettati alla disciplina della Legge 392/1978 ss.mm.ii. relativa alle locazioni di immobili urbani, in quanto per tale uso sono sottratti al patrimonio indisponibile;
- a seguito di verifica sul portale dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di mercato massimo al mq/anno per uno spazio in zona semicentrale /stazione centrale con uno stato conservativo ottimo è pari a €. 312,00;
- per i nuovi contratti di locazione di filiale e sportello si ritiene congrua l'applicazione del canone di € 375,00 al mq/anno, pari all'importo del canone ad oggi applicato, sino alla scadenza e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 tenuto conto che lo stabile in questione presenta caratteristiche costruttive, funzionali e localizzative di qualità superiore;
- gli spazi da assegnare alle due Banche risultano pari a mq. 43 per la filiale e mq. 39 per lo sportello bancario;
- viene individuato, sulla base dei costi sostenuti per l'intero Palazzo, un importo annuo forfettizzato di €. 126,58 al mq/anno per le spese di gestione,



Regione Lombardia

LA GIUNTA

calcolato sulla superficie netta calpestabile, che potrà essere aggiornato in base all'andamento dei costi e dei servizi;

RITENUTO opportuno per i motivi su esposti procedere mediante indizione di procedura ad evidenza pubblica relativa agli Avvisi di cui in oggetto;

CONSIDERATO che gli Avvisi pubblici per la locazione di due spazi presso Palazzo Lombardia ad uso filiale/ sportello bancario saranno predisposti dai competenti uffici regionali sulla base delle Schede Tecniche di cui agli Allegati 1/Filiale e 2/Sportello Bancario parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO che le Schede Tecniche contengono in particolare:

- oggetto dell'avviso;
- ubicazione degli spazi;
- descrizione del bene,
- durata del contratto;
- base d'asta;
- contenute offerta economica da presentare;
- pesi e criteri di valutazione;

RILEVATO che saranno introitati ai capitoli del bilancio regionale:

- i canoni di locazione degli spazi al capitolo n. 3.0100.03.245 "Proventi dei beni del demanio e del patrimonio regionali (canoni, fitti, locazioni) da soggetti privati";
- il rimborso spese forfettarie annue per le utenze e i servizi al capitolo n. 3.0500.99.8219 "Rimborsi spese su contratti di affitto da soggetti privati";
- il rimborso dell'imposta di registro al capitolo n. 3.0500.02.10589 "Rimborso imposta di registro";

RICHIAMATA la DGR. n. XI/7748 del 28/12/2022 di "Approvazione del documento tecnico di accompagnamento al bilancio di previsione 2023-2025, - Piano di alienazione e valorizzazione degli immobili regionali per l'anno 2023 – Piano di studi e ricerche 2023-2025 – Programmi pluriennali delle attività degli enti e delle società in house – Prospetti di raccordo bilancio regionale e piani attività di enti e società – Prospetti per il consolidamento dei conti del bilancio regionale degli enti dipendenti";

RICHIAMATA la L.R. 2 dicembre 1994, n. 36 "Amministrazione dei beni immobili regionali" che prevede che i beni immobili regionali siano amministrati dalla



Regione Lombardia

LA GIUNTA

Giunta Regionale;

RICHIAMATA la L.R. 7 luglio 2008, n. 20 “Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale”;

VALUTATE e fatte proprie le predette considerazioni;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

secondo quando specificato in premessa che si intende integralmente riportato di:

1. prevedere la pubblicazione di due Avvisi pubblici per la locazione di uno spazio ad uso Uffici Filiale e di uno ad uso Sportello Bancario in Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, n.1 – MILANO volti all'assegnazione in locazione degli stessi da utilizzarsi per prestazioni bancarie a favore del personale regionale, nel rispetto delle vigenti normative sulle aziende di credito;
2. approvare le Schede Tecniche Allegati 1/Filiale e 2/Sportello Bancario parte integrante del presente provvedimento;
3. demandare agli uffici competenti l'approvazione degli Avvisi pubblici sulla base delle schede tecniche di cui al punto 2) mediante successivo atto amministrativo;
4. demandare agli uffici competenti con successivo atto amministrativo la costituzione della Commissione di gara e ogni atto necessario alla stipula dei contratti di locazione;
5. stabilire che saranno introitati ai capitoli del bilancio regionale:
 - i canoni di locazione degli spazi al capitolo n. 3.0100.03.245 “Proventi dei beni del demanio e del patrimonio regionali (canoni, fitti, locazioni) da soggetti privati”;
 - il rimborso spese forfettarie annue per le utenze e i servizi al capitolo n. 3.0500.99.8219 “Rimborsi spese su contratti di affitto da soggetti privati”;



Regione Lombardia
LA GIUNTA

- il rimborso dell'imposta di registro al capitolo n. 3.0500.02.10589
"Rimborso imposta di registro".

IL SEGRETARIO
ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

SCHEMA TECNICA: Avviso pubblico per la locazione di uno spazio ad uso Uffici "Filiale Bancaria", ubicato al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, 1– 20124 Milano.

Tipologia	Avviso pubblico di locazione
Oggetto	Stipulazione di un contratto di locazione attiva riferito ad uno spazio, di proprietà di Regione Lombardia, ad uso uffici "Filiale Bancaria". Gli uffici si compongono di n. 2 vani per un totale complessivo di circa mq. 43.
Ubicazione dello spazio	Lo spazio è ubicato al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, 1– 20124 Milano.
Descrizione del bene da locare	<p>La locazione ha per oggetto uno spazio da destinare esclusivamente ad ospitare gli uffici "Filiale Bancaria". Lo spazio sarà utilizzato dall'istituto esclusivamente per prestazioni bancarie al personale di Regione Lombardia, nel rispetto delle vigenti istruzioni in materia di vigilanza sulle aziende di credito. Non è permesso l'accesso allo sportello di persone esterne a Regione. Servizi igienici ad uso non esclusivo situati in prossimità.</p> <p>E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata da Regione Lombardia.</p> <p>La locatrice consente alla locataria di provvedere a proprie spese ad eventuali trasformazioni dei locali con l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione e di consegnare copia delle certificazioni relative agli interventi effettuati. I miglioramenti e le addizioni eseguite dalla locataria, al termine del contratto, potranno essere acquisiti dalla locatrice senza versare alcun compenso, anche se autorizzati.</p> <p>Nel caso in cui le modifiche introdotte non risultino utilizzabili al termine del contratto per gli scopi previsti dalla locatrice, la locataria si impegna a proprie spese a ripristinare l'area locata allo stato iniziale, entro un massimo di giorni 15.</p> <p>I mobili tutti, le casseforti, le macchine per scrivere contabili, i computer e quant'altro costituisce l'attrezzatura e l'arredamento dell'ufficio bancario sono e restano di proprietà della locataria.</p> <p>L'eventuale installazione di targhe ed insegne proprie in fregio alle aree locate e negli spazi adiacenti è soggetta ad autorizzazione da parte dei competenti uffici regionali.</p>
Durata del contratto	<p>La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto e sarà tacitamente rinnovabile per altri 6 (sei) anni, previa verifica della permanenza dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione, salvo disdetta ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978 ss.mm.ii.</p> <p>L'Amministrazione si riserva la facoltà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sospendere, annullare, revocare, modificare o prorogare il presente Avviso; • Recedere dal contratto in qualsiasi momento, per motivi istituzionali e organizzativi interni, per esigenze di pubblico interesse, per cessione dell'immobile, oltre a quelle previste dalla legge, previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della data fissata per il rilascio.

Base d'asta	<p>Lo Spazio sarà locato a un canone annuo a base d'asta di € 16.125,00 (sedecimilacentocinquante/00), o come aumentato in sede di offerta, da corrispondere in due rate semestrali anticipate; il canone è determinato sulla base del contratto di locazione attualmente in corso.</p> <p>Il canone annuo di locazione, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà versato a Regione Lombardia in due rate semestrali anticipate, su avvisi di pagamento pagoPA con scadenza 15/1 – 15/7.</p> <p>Fatti salvi eventuali provvedimenti normativi che impediscano l'applicazione di aggiornamenti del Canone, a decorrere dall'inizio del secondo anno di durata del presente Contratto, e per ciascun anno successivo, l'ammontare del Canone sarà aggiornato annualmente in aumento in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.</p> <p>Allo scopo di evitare dubbi interpretativi, le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che l'aggiornamento ISTAT del Canone si intende in aumento solamente; pertanto, qualora l'indice annuale di riferimento per l'aggiornamento del Canone dovesse essere negativo, lo stesso non verrà applicato ed il Canone al momento in vigore rimarrà invariato anche per la successiva annualità e ciò sino a che l'indice di riferimento non diventi nuovamente positivo.</p> <p>E' a carico del conduttore un importo forfettario annuo di € 4.769,55 (quattromilasettecentosessantanove/55), calcolato sulla base della superficie netta calpestabile, a titolo di rimborso spese sostenute dalla locatrice per le utenze e i servizi (elettricità, acqua potabile, gas, pulizia, manutenzione, vigilanza, ascensori ecc.), che potrà essere aggiornato in base all'andamento dei costi dei servizi e delle utenze.</p> <p>Gli oneri derivanti dalla locazione per l'imposta di registro saranno a carico delle parti come previsto dalla L. 392/1978; l'imposta di bollo sarà a carico del conduttore.</p>
Contenuti offerta economica	<p>Possono concorrere tutti gli istituti bancari iscritti all'albo di cui all'art. 13 del d.lgs. 01/09/1993, n.385 ss.mm.ii "<i>Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia</i>", che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, iscritti al Registro delle imprese competente per territorio e attivi alla data di presentazione della domanda e che non si trovino in stato di liquidazione o coinvolti in procedure concorsuali.</p> <p>E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare un sopralluogo presso l'immobile in questione, prima della scadenza dell'Avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi alla Unità Organizzativa Patrimonio e Demanio Regionale (_____tel_____) al termine del quale verrà redatto un verbale.</p> <p>Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme prima del sopralluogo.</p>
Pesi	100% offerta economica
Criteri di valutazione	<p>L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare a partire dalla base d'asta.</p> <p>Il canone annuo a base d'asta è fissato in € 16.125,00 (sedecimilacentocinquante/00).</p> <p>L'importo minimo di rialzo rispetto al canone a base d'asta è fissato in € 500,00 (cinquecento/00) e multipli. Rialzi diversi da multipli di cinquecento euro saranno arrotondati al ribasso.</p> <p>SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.</p> <p>Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente Avviso.</p> <p>In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente, che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra, essere presente (a mezzo di legale rappresentante o suo delegato) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di delegato, la delega dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.</p>

SCHEDA TECNICA: Avviso pubblico per la locazione di uno spazio ad uso Uffici "Sportello Bancario" ubicato al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, 1– 20124 Milano.

Tipologia	Avviso pubblico di locazione
Oggetto	Stipulazione di un contratto di locazione attiva riferito ad uno spazio, di proprietà di Regione Lombardia, ad uso uffici "Sportello Bancario". Gli uffici si compongono di n. 2 vani per un totale complessivo di circa mq. 39.
Ubicazione dello spazio	Lo Spazio è ubicato al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, 1– 20124 Milano.
Descrizione del bene da locare	<p>La locazione ha per oggetto uno spazio da destinare esclusivamente ad ospitare gli uffici "Sportello Bancario". Lo spazio sarà utilizzato dall'Istituto esclusivamente per prestazioni bancarie al personale di Regione Lombardia, nel rispetto delle vigenti istruzioni in materia di vigilanza sulle aziende di credito. Non è permesso l'accesso allo sportello di persone esterne a Regione. Servizi igienici ad uso non esclusivo situati in prossimità.</p> <p>E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata da Regione Lombardia.</p> <p>La locatrice consente alla locataria di provvedere a proprie spese ad eventuali trasformazioni dei locali con l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione e di consegnare copia delle certificazioni relative agli interventi effettuati. I miglioramenti e le addizioni eseguite dalla locataria, al termine del contratto, potranno essere acquisiti dalla locatrice senza versare alcun compenso, anche se autorizzati.</p> <p>Nel caso in cui le modifiche introdotte non risultino utilizzabili al termine del contratto per gli scopi previsti dalla locatrice, la locataria si impegna a proprie spese a ripristinare l'area locata allo stato iniziale, entro un massimo di giorni 15.</p> <p>I mobili tutti, le casseforti, le macchine per scrivere contabili, i computer e quant'altro costituisce l'attrezzatura e l'arredamento dell'ufficio bancario sono e restano di proprietà della locataria.</p> <p>L'eventuale installazione di targhe ed insegne proprie in fregio alle aree locate e negli spazi adiacenti è soggetta ad autorizzazione da parte dei competenti uffici regionali.</p>
Durata del contratto	<p>La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto e sarà tacitamente rinnovabile per altri 6 (sei) anni, previa verifica della permanenza dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione, salvo disdetta ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978 ss.mm.ii.</p> <p>L'Amministrazione si riserva la facoltà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sospendere, annullare, revocare, modificare o prorogare il presente Avviso; • Recedere dal contratto in qualsiasi momento, per motivi istituzionali e organizzativi interni, per esigenze di pubblico interesse, per cessione dell'immobile, oltre a quelle previste dalla legge, previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della data fissata per il rilascio.

Base d'asta	<p>Lo Spazio sarà locato a un canone annuo a base d'asta di € 14.625,00 (quattordicimilaseicentoventicinque/00), o come aumentato in sede di offerta, da corrispondere in due rate semestrali anticipate; il canone è determinato sulla base del contratto di locazione attualmente in corso.</p> <p>Il canone annuo di locazione, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà versato a Regione Lombardia in due rate semestrali anticipate, su avvisi di pagamento pagoPA con scadenza 15/1 – 15/7.</p> <p>Fatti salvi eventuali provvedimenti normativi che impediscano l'applicazione di aggiornamenti del Canone, a decorrere dall'inizio del secondo anno di durata del presente Contratto, e per ciascun anno successivo, l'ammontare del Canone sarà aggiornato annualmente in aumento in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.</p> <p>Allo scopo di evitare dubbi interpretativi, le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che l'aggiornamento ISTAT del Canone si intende in aumento solamente; pertanto, qualora l'indice annuale di riferimento per l'aggiornamento del Canone dovesse essere negativo, lo stesso non verrà applicato ed il Canone al momento in vigore rimarrà invariato anche per la successiva annualità e ciò sino a che l'indice di riferimento non diventi nuovamente positivo.</p> <p>E' a carico del conduttore un importo forfettario annuo di € 4.215,12 (quattromiladuecentoquindici/12), calcolato sulla base della superficie netta calpestabile, a titolo di rimborso spese sostenute dalla locatrice per le utenze e i servizi (elettricità, acqua potabile, gas, pulizia, manutenzione, vigilanza, ascensori ecc.), che potrà essere aggiornato in base all'andamento dei costi dei servizi e delle utenze.</p> <p>Gli oneri derivanti dalla locazione per l'imposta di registro, saranno a carico delle parti come previsto dalla L. 392/1978; l'imposta di bollo sarà a carico del conduttore.</p>
Contenuti offerta economica	<p>Possono concorrere tutti gli istituti bancari iscritti all'albo di cui all'art. 13 del d.lgs.01/09/1993, n.385 ss.mm.ii "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia", che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, iscritti al Registro delle imprese competente per territorio e attivi alla data di presentazione della domanda e che non si trovino in stato di liquidazione o coinvolti in procedure concorsuali.</p> <p>E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare un sopralluogo presso l'immobile in questione, prima della scadenza dell'Avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi alla Unità Organizzativa Patrimonio e Demanio Regionale (_____tel_____) al termine del quale verrà redatto un verbale.</p> <p>Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme prima del sopralluogo.</p>
Pesi	100% offerta economica
Criteri di valutazione	<p>L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare a partire dalla base d'asta.</p> <p>Il canone annuo a base d'asta è fissato in € 14.625,00 (quattordicimilaseicentoventicinque/00). L'importo minimo di rialzo rispetto al canone a base d'asta è fissato in € 500,00 (cinquecento/00) e multipli. Rialzi diversi da multipli di cinquecento euro saranno arrotondati al ribasso.</p> <p>SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.</p> <p>Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente Avviso.</p> <p>In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente, che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra, essere presente (a mezzo di legale rappresentante o suo delegato) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di delegato, la delega dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.</p>