

## AVVISO PUBBLICO

**per la locazione di uno spazio ad uso uffici “Sportello Bancario” ubicato al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, n. 1 – 20124 – MILANO.**

### 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Lo spazio ad uso uffici “Sportello Bancario”, di proprietà di Regione Lombardia, è ubicato a Milano al piano primo di Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia, 1 ed è composto da n. 2 vani per un totale complessivo di circa mq. 39 come da planimetria allegata (Allegato C).

### 2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Gli uffici “Sportello Bancario” saranno consegnati con finiture e impiantistica standard previste per il Palazzo, con pareti esterne costituite in parte da vetrate e mobili e in parte da muratura con foro per inserimento Bancomat. La realizzazione delle divisioni interne e di impiantistica speciale, nonché i collegamenti fonia-dati, verranno realizzati dalla locataria, a sua cura e spese, previo accordo con le competenti strutture regionali.

Gli uffici “Sportello Bancario” saranno locati ad 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.

### 3. REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

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.

E’ obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare 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 U.O. Patrimonio e Demanio Regionale all’indirizzo mail: [patrimonio@regione.lombardia.it](mailto:patrimonio@regione.lombardia.it) al termine del quale verrà redatto un verbale.

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.

### 4. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

#### 4.1 Durata

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data prevista nel 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.

L’Amministrazione si riserva la facoltà di:

- 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.

#### 4.2 *Canone di locazione*

Il canone annuo di locazione verrà versato a Regione Lombardia in due rate semestrali anticipate, su avvisi di pagamento pagoPA, con scadenza 15/1 – 15/7.

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.

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.

#### 4.3 *Responsabilità civile e Polizze assicurative*

Il locatario esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, il locatario dovrà esibire:

- una polizza assicurativa a garanzia della Responsabilità civile verso terzi ("RCT"), per danni (morte, lesioni personali e danni a cose) a Terzi, ivi compresa Regione Lombardia, proprietaria dell'immobile, ove sia espressamente considerata come terzo, con un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00 per sinistro e periodo assicurativo.  
La polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non limitativo, anche per i danni da interruzione di attività, i danni derivanti da incendio e spargimento d'acqua, danni da inquinamento accidentale, proprietà – conduzione - locazione e uso di fabbricati e/o macchinari, RC personale dipendenti e collaboratori, committenza di lavori, servizi e forniture;
- una polizza Rischio Locativo, per i danni materiali e diretti causati all'immobile Palazzo Lombardia sito in Piazza Città di Lombardia, 1 – Milano, nonché e al contenuto di proprietà del locatore, da responsabilità civile del locatario ai sensi di legge.

Tale polizza dovrà prevedere:

- Una partita Rischio Locativo "Fabbricato", valorizzata con una somma assicurata di € 500.000,00 pari al valore di ricostruzione dei locali in locazione.
  - Una Partita Contenuto per i "danni da Incendio", valorizzata con una somma assicurata di € 500.000,00 pari al costo di rimpiazzo del Contenuto (Arredamento, merci, macchinari, Beni elettronici e non).
  - Una Partita "Ricorso terzi da incendio" con un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00.
- La polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non limitativo, anche per i danni derivanti da incendio, spargimento d'acqua, allagamenti.

Il locatario si obbliga ad attenersi al regolamento e alle policy di sicurezza della Giunta Regionale vigenti.

Le coperture assicurative avranno efficacia a partire dall'inizio dell'esecuzione del contratto e per tutta la durata contrattualmente prevista.

Qualora il contratto di assicurazione preveda importi o percentuali di scoperto o di franchigia, tali franchigie o scoperti non sono opponibili al locatore e resteranno quindi a totale carico del locatario.

Il locatario dovrà presentare copia delle polizze attivate, di cui sopra, alla data di stipula del contratto.

Si precisa che il locatario potrà dimostrare l'esistenza delle coperture assicurative sopra indicate, già attivate, aventi le medesime caratteristiche sopra esposte; in tal caso, si dovrà produrre eventuale appendice alle stesse, nella quale si espliciti che la polizza in questione operi rispetto a quanto sopra indicato.

#### 4.4. *Oneri accessori*

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 (elettriche, acqua potabile, gas, pulizia, manutenzione, vigilanza, ascensori ecc.), che potrà essere aggiornato in base all'andamento dei costi dei servizi e delle utenze.

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.

#### 4.5 *Destinazione d'uso dei locali e lavori di manutenzione*

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.

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata da Regione Lombardia. La locatrice consente alla locataria di provvedere a proprie spese ad eventuali trasformazioni dello spazio 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.

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.

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.

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.

### **5. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Gli interessati dovranno far pervenire al **Protocollo di Regione Lombardia, viale Restelli n.2, 20124, Milano**, tramite Raccomandata A/R o con corriere o con consegna a mano, il plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta economica, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:30 del 20° giorno dalla pubblicazione del presente Avviso su Bandi on line e sul BURL di Regione Lombardia.

La documentazione potrà essere consegnata a mano, con la stessa tempistica indicata, all'indirizzo sopra riportato **dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12.30**.

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità di Regione Lombardia qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente;
- la seguente dicitura: "OFFERTA PER LOCAZIONE SPAZIO AD USO UFFICI SPORTELLO BANCARIO – NON APRIRE".

### 5.1 contenuto del plico

Gli Offerenti ai fini della partecipazione alla presente procedura e a pena di esclusione dovranno inserire all'interno di un unico plico, **sul quale dovranno essere evidenziati nominativo e indirizzo del mittente, due buste chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, come di seguito indicato:**

**BUSTA N. 1 con scritta esterna "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE"** contenente la domanda di partecipazione all'Avviso pubblico per la locazione di uno spazio ad uso uffici "Sportello Bancario" presso Palazzo Lombardia, conforme all'Allegato A) "Domanda di partecipazione", recante l'autocertificazione dei requisiti, redatta ai sensi del DPR n. 445/2000.

La domanda dovrà essere debitamente sottoscritta dal legale rappresentate o avente titolo.

E' necessario allegare:

- o fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- o copia dell'attestazione di sopralluogo.

In caso la domanda sia presentata da procuratore, deve essere allegato anche il documento che ne attesti i poteri.

In casi di errori formali, o di mera dimenticanza di una sola delle dichiarazioni previste nella "Domanda di partecipazione" verrà assegnato un termine non superiore a 10 giorni per presentare l'integrazione/regolarizzazione documentale. Nel caso di inutile decorso del termine assegnato, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

**BUSTA N. 2 con scritta esterna: "NON APRIRE - CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER L'AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UNO SPAZIO AD USO UFFICI SPORTELLO BANCARIO PRESSO PALAZZO LOMBARDIA"** recante l'offerta economica, redatta secondo il modulo di cui all'Allegato B) "Offerta economica", dove deve essere indicato il canone annuo offerto al rialzo per la locazione degli spazi.

Nella busta non dovranno essere inseriti altri documenti, saranno altresì escluse le domande sulla cui busta sono indicate informazioni aggiuntive.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o avente titolo e l'importo offerto dovrà essere scritto in cifre e in lettere.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere, sarà considerata valida, ai fini dell'offerta, l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.

## **6. APERTURA OFFERTE**

La procedura di gara si svolgerà, in seduta pubblica, entro 30 giorni dal termine del periodo previsto per la presentazione delle offerte. Tale data sarà riportata sulla piattaforma "Bandi on line".

Regione Lombardia si riserva la facoltà di modificare la data di svolgimento della procedura; in tal caso ne sarà data tempestiva comunicazione mediante pubblicazione di Avviso sulla piattaforma "Bandi on line".

Lo svolgimento delle attività procedurali sarà demandato alla Commissione.

La Commissione sarà composta dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) assistito da due dipendenti con funzioni di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di verbalizzatore.

In una o più sedute la Commissione di gara procederà alle operazioni di seguito indicate:

1. presa d'atto del ricevimento dei plichi entro il termine stabilito;
2. verifica della formale regolarità dei plichi ed esclusione eventuale di quelli non correttamente confezionati o pervenuti oltre i termini prescritti;
3. apertura dei plichi ed esame volto a verificare che al loro interno siano presenti la busta n. 1 e la busta n. 2;
4. apertura della busta n. 1 di ciascun Offerente ed esame volto alla verifica della regolarità formale della documentazione presentata.

I partecipanti la cui documentazione risulti completa e regolare, saranno ammessi alle fasi successive di apertura dell'offerta economica.

In questa fase successiva, la Commissione procederà:

1. all'apertura della busta n. 2 – "Offerta economica" per i soli Offerenti ammessi;
2. alla lettura delle offerte economiche verificando la loro regolarità e completezza;
3. all'aggiudicazione a favore dell'Offerente che avrà presentato l'offerta più alta, per la locazione degli spazi.

## **7. CRITERI, MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

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.

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.

**SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente Avviso.

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 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.

## **8. INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE**

Del presente Avviso e dei relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione per un periodo pari a 20 giorni sulla piattaforma “Bandi on line” e sul BURL di Regione Lombardia.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Tutte le comunicazioni verranno inoltrate all’indirizzo PEC indicato dal concorrente nella “Domanda di partecipazione”.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Milano.

## **9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e del GDPR n. 679/2016 (Regolamento generale sulla protezione dei dati), si informa che i dati personali, forniti e raccolti in occasione della presente procedura, saranno trattati esclusivamente in funzione e per fini della stessa e saranno conservati presso le sedi competenti dell’Amministrazione.

L’eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione.

Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

## **10. DISPOSIZIONI ULTERIORI**

Il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) è Marco Matteo Burburan in qualità di Dirigente pro tempore della U.O. Sedi Istituzionali e Patrimonio Regionale.

Qualsiasi richiesta di informazioni e/o chiarimenti utile ai fini della partecipazione alla presente procedura potrà essere trasmessa esclusivamente al seguente indirizzo mail: [patrimonio@regione.lombardia.it](mailto:patrimonio@regione.lombardia.it).

Allegati:

- A Domanda di partecipazione
- B Modulo offerta economica
- C Planimetria immobile