



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Lombardia

Milano, 19.12.2013
Prot. n. 2013/1701

AVVISO PUBBLICO INVITO AD OFFRIRE

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ai sensi dell'art. 14.2 del Contratto di Locazione principale stipulato tra Investire Immobiliare SGR e l'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 4 comma 2ter del D.L. 351 del 25 settembre 2001, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15 dicembre 2004 –

RENDE NOTO

Che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, alla selezione dei soggetti per la sottoscrizione di contratti di sublocazione di n. 2 unità immobiliari appartenenti al complesso immobiliare denominato "INPS 04" sito in via Gonzaga, 4 Milano di proprietà del Fondo Immobili Pubblici (F.I.P.) meglio descritte nel seguito, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trovano.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso è ubicato in Comune di Milano, con ingressi posti in via Gonzaga, 4 e 6 e via Mazzini, 15.

Il complesso risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generali, grazie alla costante manutenzione apportata dall'INPS, che occupa parte dell'immobile in questione; di forma in pianta pressoché rettangolare è costituito da nove piani fuori terra, è risalente alla prima metà del '900 ed è servito da due corpi scala e per ognuno di essi sono presenti tre ascensori e un montacarichi.

L'immobile sopra descritto è di proprietà del Fondo Immobili Pubblici e dell'INPS. Le unità, meglio identificate nel seguito e che verranno concesse in sublocazione, sono di esclusiva proprietà del F.I.P.

Le unità immobiliari sono situate al piano terra e si affacciano direttamente sul porticato di via Gonzaga e su via Mazzini; le stesse vengono locate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, eventuali adeguamenti/lavori di ristrutturazione sono a totale carico del sublocatore e subordinati al preventivo consenso della proprietà, nonché all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.



Lotto	Dati Identificativi	Descrizione	Canone annuo a base di gara	Referente	Oneri Condominiali annui (valore puramente indicativo)
1	UNITA IMMOBILIARE VIA GONZAGA, 4 Catasto: N.C.E.U. del Comune di Milano, foglio 437, particella 29, sub. 74 - categoria C/1 - classe 15 - Consistenza 43,51 m ² - Rendita € 4.199,57; Stato occupazionale: libero Stato manutentivo: molto buono Titolo: conduttore unico del contratto di locazione	Il locale è stato ristrutturato internamente di recente e le condizioni di manutenzione si presentano molto buone sia nelle finiture che nella componente impiantistica. L'unità immobiliare dispone di affaccio singolo nella parte porticata dello stabile di via Gonzaga. Il locale dispone di un w.c. al piano interrato, riscaldamento di tipo centralizzato alimentato a metano con elementi radianti in ghisa.	€ 14.550,00	Direzione Regionale Lombardia Corso Monforte n. 32 20122 Milano Tel: 02/762618218 Tel: 02/762618203 Fax: 02/762618292 Referente: Caristi Gianluca	€ 1.300/annui
2	UNITA IMMOBILIARE VIA MAZZINI Catasto: N.C.E.U. del Comune di Milano, foglio 437, particella 29, sub. 85 - categoria C/1 - classe 16 - Consistenza 145 m ² - Rendita € 17.408,47; Stato occupazionale: libero Stato manutentivo: sufficiente Titolo: conduttore unico del contratto di locazione	Il negozio gode di affaccio direttamente su via Mazzini, con doppia vetrina. È dotato di servizi igienici da adeguare e soppalco parzialmente abitabile. Il riscaldamento è del tipo centralizzato.	€ 39.300,00	Direzione Regionale Lombardia Corso Monforte n. 32 20122 Milano Tel: 02/762618218 Tel: 02/762618203 Fax: 02/762618292 Referente: Caristi Gianluca	€ 3.600/annui

Durata della sublocazione e norme di riferimento

La sublocazione verrà disciplinata ai sensi della Legge 392/1978 e con riferimento a quanto previsto nel Contratto di Locazione sottoscritto dall'Agenzia del Demanio con Investire Immobiliare SGR.

La sublocazione decorre a far data dalla sottoscrizione del contratto e avrà durata fino al 28/12/2022 (scadenza del Contratto di Locazione).

Canone annuo a base di gara

Il canone a base di gara è indicato nella tabella di cui sopra, specificato per ciascuna unità immobiliare.

Oneri Condominiali annui

Le unità immobiliari, oggetto del presente bando, fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto sono soggette alla corresponsione di oneri condominiali, da determinare pro quota in base ai millesimi di proprietà. A titolo meramente indicativo, nella tabella di cui sopra, sono indicati gli oneri condominiali da corrispondere per unità immobiliare.

Il subconduttore è tenuto al rispetto Regolamento di Condominio (allegato 3), in quanto sarà responsabile di tutte le violazioni del regolamento e di tutti gli eventuali danni.

CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante presentazione di offerte segrete, **pari o in aumento**, rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso (all. 1) disponibile presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia corso Monforte, 32 Milano; il suddetto modello potrà essere richiesto anche al seguente indirizzo: dre.lombardia@agenziademanio.it
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5 e 6, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia corso Monforte, 32 Milano, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R. Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente non più tardi delle ore 12:00 del giorno **17 febbraio 2014**, pena l'esclusione dalla procedura. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo dell'Agenzia del Demanio.

L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

4. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio. Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:
 - a) Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità, dichiarazione in carta libera del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre (All. 2);
 - b) Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
 - c) Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza e che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
 - d) Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, e il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura. Nel caso di Società Commerciali è necessaria altresì la dichiarazione che attesti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione
 - e) dichiarazione redatta conformemente all'allegato 3 del presente avviso con la quale il concorrente specifica l'uso a cui intende destinare l'unità immobiliare appartenente al lotto per il quale partecipa¹
 - f) il Regolamento di Codominio (Allegato 4) sottoscritto per accettazione dal partecipante;
 - g) lo schema dell'atto di sublocazione (Allegato 5) sottoscritto per accettazione dal partecipante;
 - h) attestato di presa visione dei luoghi rilasciato dalla Direzione Regionale Lombardia a seguito del sopralluogo obbligatorio
6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, a pena di esclusione, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del canone posto a base di gara.

Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:

 - Fidejussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da Aziende di Credito a ciò abilitate, con validità di almeno 120 gg dalla data della gara;

- Polizza assicurativa “ a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all’art. 1944 c.c. , rilasciata da Imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10/06/1982 di cui all’elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 06/02/2003 compilato dall’ISVAP, con validità di almeno 120 giorni dalla data della gara.
7. Il plico contenente l’offerta, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenuto entro i termini di presentazione, dovrà a **pena di esclusione**, recare la dicitura “Offerta per l’affidamento in sublocazione delle unità immobiliari site in via Gonzaga 4 Milano complesso immobiliare denominato INPS 04 del giorno 17 febbraio 2014. Offerta per il Lotto.....”(IL CONCORRENTE DOVRÀ SPECIFICARE, IN TALE DICITURA, PER QUALE LOTTO INTENDE PARTECIPARE) ed indirizzata all’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia corso Monforte, 32 - 20122 Milano. Tale plico, a **pena di esclusione**, dovrà contenere al suo interno, due buste chiuse recanti l’intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A) “DOCUMENTI” B) “OFFERTA ECONOMICA” quest’ultima sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare:
- Nella busta A) “DOCUMENTI” andrà inserita la documentazione prevista al punto 5 e 6, a pena di esclusione;
 - Nella busta B) “OFFERTA ECONOMICA” dovrà essere inserito il modello di offerta Allegato 1.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.

8. È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l’unità immobiliare per cui si partecipa; i sopralluoghi verranno eseguiti il martedì ed il giovedì nel periodo compreso tra il 20 gennaio 2014 ed il 7 febbraio 2014 previo appuntamento da fissare con il Responsabile del Procedimento Gianluca Caristi o suo delegato mandando una mail a gianluca.caristi@agenziademanio.it e a dre.lombardia@agenziademanio.it oppure a mezzo fax al numero 02.76.26.18.292. Le richieste di sopralluogo pervenute oltre tale termine non saranno prese in considerazione.

Il predetto sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale rappresentante - ovvero da un incaricato munito di apposita delega - del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura di gara.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Ricevute le offerte nei tempi prescritti, il giorno 17 febbraio 2014 presso la sede della Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all’apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun lotto, sulla base della migliore offerta pervenuta. La designazione della miglior offerta avverrà anche in presenza di una sola offerta. L’esito delle suddette operazioni sarà fatto constatare in apposito verbale.
2. Quando due o più contraenti avanzino la stessa offerta, ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta il miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l’aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

3. I contraenti individuati per ciascun ogni lotto verranno comunicati a mezzo fax o posta elettronica certificata, entro 3 (tre) giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di gara, dall'Agenzia del Demanio al Fondo Immobili Pubblici, gestito da Investire Immobiliare SGR che dovrà esprimere il proprio insindacabile gradimento sull'attività di cui ciascun contraente. Nel caso in cui la proprietà esprima parere negativo il soggetto si intenderà decaduto dall'aggiudicazione provvisoria; l'Amministrazione si riserva il diritto di far scorrere la graduatoria procedendo all'aggiudicazione del concorrente che segue in graduatoria.
4. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
5. La stipula dell'atto di sublocazione avverrà entro 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia sede di Milano nel giorno e all'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dall'Ufficio competente.
In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto, decadrà da ogni suo diritto e il deposito cauzionale sarà incamerato dalla Stato ai sensi dell'art. 1385 C.C.
In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda miglior offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
6. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del sublocatore.
7. Gli aspiranti alla gara che lo desiderino, potranno visionare i locali oggetto di sublocazione, previo accordo con l'ufficio competente.
8. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia sede di Milano contattando il numero 02/7626181.
9. Ai sensi e per gli effetti del D. LGS. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa concessi

AVVERTENZE

Si procederà a termine degli artt. 353 e 354 C.P. contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Gianluca Caristi (tel. 02/762618218 – fax 02/762618292).

Milano, 19.12.2013

**Il Direttore Regionale
Ing. Luca Michele Terzaghi**

