

AVVISO DAGR N. 04/2026

AVVISO PUBBLICO PER LA RICEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI MILANO DELL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE PER ENERGIA RETI E AMBIENTE - ARERA

INTRODUZIONE

Con il presente avviso, l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (di seguito: Autorità o Amministrazione), intende svolgere un'indagine di mercato, non vincolante per l'Amministrazione, per esaminare le disponibilità offerte da soggetti interessati a concedere in locazione con contratto commerciale a uso ufficio, un immobile da destinare a sede istituzionale di Milano dell'Autorità, in previsione delle proprie esigenze logistico-funzionali anche connesse alle attività edilizie in essere presso altro immobile di proprietà.

A tal fine, nell'eventuale indisponibilità di immobili pubblici già richiesti all'Agenzia del Demanio, si intende realizzare la presente indagine esplorativa del mercato immobiliare per la ricezione di manifestazioni di interesse come sotto riportate.

L'Autorità si riserva fin d'ora espressa facoltà di non prendere in considerazione alcuna proposta tra quelle pervenute, qualora non le ritenga idonee alle proprie esigenze; allo stesso modo si riserva la possibilità di interrompere in qualsiasi momento le interlocuzioni e/o le trattative individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati. L'Autorità si riserva di modificare, integrare e/o revocare in qualsiasi momento il presente avviso.

A) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA RICERCA

L'immobile oggetto della presente ricerca dovrà essere caratterizzato dai seguenti requisiti minimali:

1. UBICAZIONE

L'immobile dovrà essere ubicato nel quadrante Nord-Est della città di Milano (Municipi 1 e 2), in zona centrale compresa preferibilmente tra la "Cerchia dei Bastioni" e la Stazione Centrale e posta a circa 2 km di distanza da quest'ultima.

2. ACCESSIBILITÀ

L'immobile dovrà essere ben collegato alla rete cittadina di trasporto pubblico (metropolitana e mezzi di superficie, e posteggio taxi nelle vicinanze).

Nello stabile dovranno essere garantiti l'accessibilità dall'esterno e gli spostamenti interni in autonomia e sicurezza su tutti i piani, anche alle persone con ridotta capacità motoria o altre disabilità. A tal fine, lo stabile dovrà essere provvisto di sistemi fissi o mobili idonei all'eliminazione delle barriere architettoniche ove esistenti.

3. DIMENSIONI

La superficie lorda commerciale complessiva dell'immobile dovrà avere una destinazione d'uso direzionale ed essere indicativamente compresa tra 7.000 m² e 8.000 m².

Tale superficie indicativa dovrà essere contenuta in un unico edificio, che potrà essere suddiviso su più piani adeguatamente collegati tra loro tramite scale e ascensori.

La superficie complessiva dovrà essere composta almeno da:

- a) una superficie lorda di circa 1.000 m², da adibire a uffici direzionali della Presidenza, dei Membri del Collegio e del Segretariato Generale dell'Autorità, oltre al relativo personale di supporto (consiglieri, assistenti, segreterie – sala riunioni del Collegio dell'Autorità – salette riunioni informali – sale di attesa – locali fotocopie, ecc.). Tali uffici dovranno essere costituiti da locali preferibilmente posti sullo stesso piano, che presentino caratteristiche dimensionali, di esposizione e di luminosità, consone alla destinazione e che siano idonei a garantire la piena funzionalità e flessibilità di utilizzo per almeno n. 40 postazioni di lavoro;
- b) una superficie lorda di circa 5.000 m², provvista di un adeguato numero di scale e ascensori di collegamento verticale tra i piani, da adibire a uffici operativi (comprensiva di uffici contenenti una o più postazioni di lavoro, spazi comuni di lavoro di ridotte dimensioni, sala riunioni istituzionale da n. 70/80 posti circa, sale riunioni di servizio – spazi comuni – servizi igienici in numero sufficiente alle postazioni di lavoro allocabili e di cui almeno uno per disabili su ogni piano - corridoi - scale di collegamento, ecc.). Tali uffici dovranno essere idonei a garantire la piena funzionalità e flessibilità di utilizzo per almeno n. 180 postazioni di lavoro;
- c) una superficie lorda residuale, anche posta su più piani, da adibire a locali di servizio e supporto all'attività istituzionale (comprensiva di archivio, biblioteca, sala CED, help-desk, magazzini, ecc.);
- d) un atrio di accesso adeguatamente dimensionato per essere utilizzato anche come spazio di attesa, munito di area reception/portineria esclusiva per consentire la gestione del servizio di vigilanza e portineria a servizio della sede;
- e) una superficie interna (autorimessa) o esterna destinata al parcheggio di autovetture per almeno n. 30 posti auto.

Non saranno prese in considerazione proposte contenenti singole e distanziate porzioni di immobile non collegate fra loro, anche queste ultime raggiungono complessivamente la metratura richiesta.

4. DISPOSIZIONE INTERNA

L'immobile dovrà avere la possibilità di contenere complessivamente almeno n. 220 postazioni di lavoro e dovrà essere dotato di un adeguato numero di ascensori di collegamento verticale tra i piani.

La struttura interna dovrà essere suddivisa in uffici singoli e multipli, ridotti spazi di lavoro comune, sale riunioni di varia ampiezza, locale CED, servizi igienici, locali fotocopie, locali tecnici e di deposito e dovrà essere adeguata e conforme alle vigenti normative tecniche, amministrative e di sicurezza generale.

Tutti gli ambienti dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul posto di lavoro di cui al D.Lgs. 81/08 e s.m.i., di prevenzione incendi e di abbattimento delle barriere architettoniche.

5. IMPIANTI

Tutti gli impianti dello stabile (elettrici e speciali, idrico-sanitari, di riscaldamento, di raffrescamento e antincendio, ecc.) dovranno essere adeguati e certificati e, in quanto tali, conformi alle normative vigenti.

Il condizionamento dovrà essere provvisto di sistemi flessibili di gestione della temperatura nelle singole stanze.

Tutti gli ambienti di lavoro dovranno essere dotati di rete dati e di collegamento a internet a servizio delle postazioni di lavoro e delle sale riunioni.

L'impianto di illuminazione dovrà essere adeguato alla destinazione dei locali e conforme alle prescrizioni normative riguardanti gli ambienti di lavoro.

6. TEMPI DI CONSEGNA

L'immobile dovrà essere consegnato nella disponibilità dell'Autorità, completamente pronto all'uso, oltretutto libero da vizi o gravami di qualsivoglia natura, **entro il 31 aprile 2027**, per consentire le operazioni di trasloco degli arredi e di trasferimento del personale entro il 30 maggio 2027.

B) REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito: soggetti interessati) che:

- a) abbiano la diretta disponibilità dell'immobile proposto a titolo di piena proprietà e/o ne abbiano, altresì, il possesso in virtù di un adeguato titolo giuridico;
- b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici.

I soggetti interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica, tra Organi di vertici e personale dell'Autorità che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno e:

- la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota dell'immobile ovvero il titolare dell'Impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile);
- i soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
- gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

C) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La proposta immobiliare trasmessa dai soggetti interessati, non vincolante per l'Amministrazione, e sottoscritta dai soggetti proprietari di immobili o da loro delegati secondo le indicazioni sopraindicate, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione di interesse a manifestare la propria proposta immobiliare eventualmente da concedere in locazione all’Autorità debitamente sottoscritta dal soggetto interessato;
- b) relazione descrittiva delle caratteristiche e dello stato dell’immobile proposto, contenente almeno le planimetrie complete dello stesso, raffiguranti la disposizione interna dei locali e riportanti le superfici di ogni singolo piano dello stabile oggetto della proposta;
- c) relazione tecnico-descrittiva riguardante le parti impiantistiche a servizio dell’immobile, corredata dagli eventuali dati di dettaglio e dalle certificazioni di legge in materia di impianti;
- d) elementi identificativi del titolo di proprietà e certificato catastale aggiornato;
- e) copia dell’atto giuridico, ove necessario, che legittima la presentazione della manifestazione;
- f) dichiarazione, resa ai sensi dell’art. 47 del DPR 445/2000, dell’insussistenza di vincoli, servitù, diritti di terzi, di qualsiasi natura;
- g) autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- h) dichiarazione opportunamente sottoscritta, che l’eventuale contratto di locazione prevederà la facoltà di recesso anticipato da parte dell’Autorità, da formalizzarsi con preavviso di 6 mesi, senza applicazione di penali.

I soggetti interessati possono presentare all’Autorità la manifestazione d’interesse in relazione a uno o più immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente avviso.

Tale proposta dovrà essere formulata dal proprietario dell’immobile o da altro soggetto giuridicamente legittimato alla locazione, munito di idoneo titolo giuridico, fermo restando che l’Amministrazione non provvederà in nessun caso alla corresponsione di emolumenti di nessuna natura a titolo di mediazione. Non saranno prese in considerazione proposte che pervengano da agenzie e/o agenti immobiliari e/o soggetti che agiscono con analoghi fini.

L’Autorità si riserva di richiedere eventuali ed ulteriori documenti in funzione delle valutazioni che saranno svolte.

La proposta immobiliare e la documentazione allegata dovranno essere redatte in lingua italiana e trasmesse a mezzo PEC all’indirizzo sopra indicato

La manifestazione d’interesse deve essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, titolare del diritto di proprietà sull’immobile o sugli immobili o porzioni di immobili. In caso di più soggetti proprietari, ogni titolare del diritto per la propria quota, dovrà sottoscrivere digitalmente la manifestazione.

La manifestazione d’interesse deve contenere espressa indicazione di uno o più referenti specificandone la qualifica, l’indirizzo di posta elettronica e un numero di telefono cellulare - che potranno essere contattati dall’Autorità per eventuali chiarimenti.

D) TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

SCADENZA DEL TERMINE PER LA RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate oltreché all’indirizzo PEC sopra indicato, anche alla Direzione Affari Generali e Risorse al seguente indirizzo e-mail: amministrazione@arera.it, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 24 luglio 2026.**

SCADENZA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: protocollo@pec.arera.it, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 31 luglio 2026.**

INFORMAZIONI SULL'EVENTUALE SVOLGIMENTO DI FASI SUCCESSIVE

Alla scadenza del termine di presentazione della manifestazione di interesse, ove l'Autorità ritenesse di proprio interesse più di un immobile tra quelli proposti, si riserva di avviare anche con più soggetti interessati, le interlocuzioni, le eventuali integrazioni documentali e/o le trattative individuali ritenute necessarie e di concordare i sopralluoghi volti alla completa valutazione degli immobili di interesse, al fine di verificare quale immobile risulti il più idoneo a soddisfare i fabbisogni dell'Autorità.

Come sopra anticipato, l'Autorità si riserva di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati, così come si riserva di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

E) VARIE

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998. L'avviso non costituisce procedura di gara.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano alcun obbligo per l'Autorità nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Autorità, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Autorità, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti alla selezione per il solo fatto di avere manifestato interesse.

L'Autorità, si riserva in ogni caso ed in qualsiasi momento il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente il presente avviso di interesse, consentendo, dietro richiesta dei soggetti interessati, la restituzione della documentazione eventualmente già inoltrata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dal manifestante o da eventuali suoi aventi causa.

L'Autorità si riserva la facoltà di richiedere ulteriori informazioni sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti interessati e la loro riservatezza.

Titolare del trattamento sarà l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro-tempore del soggetto interessato prende atto e acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura in oggetto per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Autorità per le finalità sopra descritte.

IL DIRETTORE DAGR *ad interim*
Dott. Ilario Sorrentino