



INDAGINE DI MERCATO

Invito a manifestare interesse per la disponibilità di immobili da locare in Milano per il Centro di Produzione di Milano della Rai - Radiotelevisione Italiana S.p.A.

1. PREMESSE

1.1. La Rai - Radiotelevisione italiana S.p.A. (di seguito “**RAI**”), nell’ambito di un programma di razionalizzazione e sviluppo dei propri attivi immobiliari, è interessata a valutare la possibilità di concentrare alcune attività di produzione radiotelevisiva, direzionali e operative della propria Sede di Milano in un nuovo complesso immobiliare da condurre in locazione, il più possibile prossimo al proprio Centro di Corso Sempione e con una tempistica di trasferimento il più possibile ridotta.

1.2. In tale contesto, RAI intende realizzare un’indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati a locare a RAI un complesso immobiliare con le caratteristiche indicate nel presente invito (di seguito “**Manifestazione d’interesse**”).

2. DISPONIBILITA’ E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

2.1. Il complesso immobiliare (di seguito “**Immobile**”) deve essere disponibile per l’eventuale locazione, da parte di RAI - per un periodo di durata pari a 6 anni + 6 anni - finito, funzionante e fruibile **entro il 31.12.2018** per il soddisfacimento dello specifico fabbisogno RAI (così come lo stesso potrà essere meglio definito in occasione della procedura di affidamento eventualmente indetta da RAI).

2.2. L’Immobile deve avere:

- **destinazione d’uso industriale (per attività di produzione radiotelevisiva), direzionale o servizi** ed in ogni caso idonea ad ospitare studi televisivi;
- **localizzazione nell’area metropolitana di Milano il più possibile prossima al Centro Rai di Corso Sempione**, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto urbano e ferroviario, nonché da vie di comunicazione stradale;
- **superficie utile lorda fuori terra compresa da un minimo di 16.000 mq ad un massimo di 20.000 mq circa.**

2.3. Sul piano funzionale, RAI valuterà l’idoneità dell’Immobile in relazione alla possibilità di realizzare al suo interno, anche a seguito di eventuali interventi di trasformazione, spazi che possano ospitare:

- uno studio televisivo grande con superficie compresa tra 1.200 mq e 1.500 mq;
- tre studi televisivi medi con superficie compresa tra 600 mq e 800 mq;
- due studi televisivi piccoli con superficie compresa tra 500 mq e 600 mq;

- spazi per uffici modulabili con una superficie compresa tra 2.000 mq e 2.500 mq;
- altre aree di supporto logistico e tecnico per circa 10.000 - 12.000 mq.

Dal punto di vista tecnico, l'area destinata ad ospitare gli studi televisivi - i quali dovranno essere realizzati o realizzabili preferibilmente al piano terra - dovrà avere un interpiano di altezza non inferiore a 10 m (studi grandi e medi) e 6,5 m (studi piccoli), nonché una portanza dei solai di 1.000 kg/mq. Anche le altre aree a destinazione produttiva dovranno avere sovraccarichi utili adeguati alle necessarie dotazioni tecniche impiantistiche.

A corredo dell'Immobile, che dovrebbe avere struttura indipendente con sviluppo cielo-terra e disponibilità di aree adiacenti per possibili future esigenze di ampliamento, sono necessarie aree di pertinenza per transito e parcheggio automezzi e mezzi pesanti, possibilmente coperte.

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI

3.1. Possono presentare la Manifestazione di Interesse persone fisiche oppure persone giuridiche (in via esemplificativa, società, fondi, fondazioni ed altre tipologie di enti) (di seguito “**Soggetti Interessati**”) che:

- (a) hanno la disponibilità dell'Immobile presentato nella Manifestazione di interesse sulla base di un valido titolo giuridico (in via esemplificativa: piena proprietà, usufrutto, utilizzazione in leasing o altro titolo detentivo che consente la locazione per le finalità e gli usi di cui al presente invito); e
- (b) sono in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche e/o integrazioni.

Non sono ammesse Manifestazioni di Interesse per conto di soggetti terzi.

3.2. I Soggetti Interessati devono indicare nella Manifestazione di Interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza, di interessenza di natura economica tra:

- dipendenti RAI ai quali sia rimessa decisione in ordine alla formalizzazione del fabbisogno, alla formazione della volontà negoziale e/o all'*iter* approvativo del rapporto contrattuale instaurando e
- la persona fisica titolare del diritto di disponibilità (anche in quota) dell'Immobile ovvero
- il titolare dell'impresa individuale cui fa capo il diritto di disponibilità dell'Immobile od i suoi institori ovvero
- i soci che siano in condizione di controllare la società titolare del diritto di disponibilità dell'Immobile ovvero
- gli amministratori della società titolari del diritto di disponibilità dell'Immobile con delega o funzioni specifiche sulla materia delle operazioni immobiliari in questione.

Ai fini di quanto sopra, sono equiparati ai dipendenti RAI le persone titolari di contratti di lavoro a tempo determinato o autonomo o di altre forme di collaborazione, ivi incluse le scritture artistiche o le prestazioni d'opera anche professionali.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

4.1. I Soggetti Interessati possono presentare a RAI la Manifestazione di Interesse in relazione all'Immobile che ha le caratteristiche descritte nel presente invito.

4.2. La Manifestazione di Interesse può essere redatta utilizzando il modello 1 allegato al presente invito (**Allegato 1: Modello di Manifestazione di Interesse**). Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica che è titolare del diritto di disponibilità sull'Immobile indicato nella Manifestazione d'interesse. Nel caso in cui vi siano più titolari di tale diritto, ciascuno di questi è tenuto a sottoscrivere la Manifestazione d'Interesse.

4.3. I Soggetti Interessati devono allegare alla Manifestazione d'Interesse:

- (a)** la documentazione tecnica di cui al successivo paragrafo 5 del presente invito;
- (b)** la documentazione amministrativa di cui al successivo paragrafo 6 del presente invito.

4.4. I Soggetti Interessati devono indicare nella Manifestazione di Interesse uno o più referenti, con numero di telefono ed indirizzo *e-mail* che possono essere contattati per chiarimenti da RAI o dai consulenti dalla stessa incaricati.

4.5. Sono ammesse Manifestazioni di Interesse anche per immobili in costruzione.

5. DOCUMENTAZIONE TECNICA

5.1. Elenco della documentazione tecnica

RAI richiede al Soggetto Interessato:

- (a)** di compilare la scheda immobile (in formato .xls) riportata, a titolo esemplificativo, all'allegato 2 che riassume i dati significativi della Manifestazione di Interesse (**Allegato 2: Modello di Scheda Immobile**);
- (b)** di produrre una relazione generale dell'Immobile contenente una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, la destinazione urbanistica, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
- (c)** di produrre i rilievi fotografici ed elaborati architettonici dello stato di fatto in formato DWG (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) ed una descrizione dell'attuale stato di manutenzione;
- (d)** di produrre ogni altra documentazione di interesse ai fini della valutazione dell'Immobile in relazione a quanto previsto nel presente invito.

Il Soggetto Interessato potrà altresì eventualmente presentare un layout dell'immobile che dia evidenza dell'idoneità dell'Immobile stesso a soddisfare le funzionalità descritte al precedente paragrafo 2.3 del presente Invito.

5.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 5.1 viene richiesta laddove possibile in formato elettronico (file .dwg, .doc, pdf, .xls etc.).

Qualora essa non sia, allo stato, in tutto e/o in parte, disponibile, RAI si riserva di chiedere successivamente al Soggetto Interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

6. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

6.1. Titoli di disponibilità

Il Soggetto Interessato deve fornire:

- (a) copia del titolo di disponibilità che ha sull'Immobile;
- (b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidono sul godimento e/o l'uso dell'Immobile.

6.2. Visure e planimetrie catastali

Il Soggetto Interessato deve fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'Immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

RAI evidenzia fin d'ora che, ai fini dell'affidamento dell'eventuale contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, l'affidatario dovrà provvedere, a sua esclusiva cura e spese, al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale, su semplice richiesta di RAI.

6.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Il Soggetto Interessato deve fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'Immobile, conforme a quanto indicato nel presente invito.

RAI evidenzia fin d'ora che, ai fini dell'affidamento dell'eventuale contratto, il Soggetto Interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'Immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato e eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, l'affidatario dovrà provvedere, a sua esclusiva cura e spese, all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie, su semplice richiesta di RAI.

6.4. Certificato agibilità

Il Soggetto Interessato deve fornire a RAI il certificato di agibilità dell'Immobile.

Qualora il certificato di agibilità non fosse allo stato disponibile, RAI evidenzia fin d'ora che lo stesso dovrà comunque essere fornito a RAI dal Soggetto Interessato, a sua esclusiva cura e spese, ai fini dell'affidamento dell'eventuale contratto.

Quanto sopra troverà applicazione anche nel caso in cui debba essere rilasciato nuovo certificato di agibilità ove quello esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'Immobile.

6.5. Certificato di prevenzione incendi

Il Soggetto Interessato deve fornire a RAI il certificato di prevenzione incendi relativo all'Immobile. Qualora il certificato di prevenzione incendi non fosse allo stato disponibile, RAI evidenzia fin d'ora che lo stesso dovrà comunque essere fornito a RAI dal Soggetto Interessato, a sua esclusiva cura e spese, ai fini dell'affidamento dell'eventuale contratto.

Quanto sopra troverà applicazione anche nel caso in cui debba essere rilasciato nuovo certificato di agibilità ove quello esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'Immobile.

6.6. Altra documentazione e/o dichiarazione

Il Soggetto Interessato deve fornire:

- (a) dichiarazione di assenza nell'Immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, etc.);
- (b) attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- (c) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'Immobile;
- (d) dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e/o integrazioni).
- (e) ogni altra documentazione di interesse ai fini della valutazione della conformità dell'Immobile alla normativa applicabile (es. in materia edilizia, urbanistica, ambientale, di sicurezza, ecc.).

Qualora la predetta documentazione non fosse, allo stato, in tutto e/o in parte, disponibile, RAI evidenzia fin d'ora che la stessa dovrà comunque essere prodotta ai fini dell'affidamento dell'eventuale contratto.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I Soggetti Interessati devono far pervenire la Manifestazione di Interesse in un plico chiuso con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la chiusura originaria dello stesso ai fini di tutela della riservatezza, nonché ad escludere qualsiasi manomissione.

Il plico deve pervenire **entro le ore 13.00 del giorno 14.12.2017** ed essere indirizzato a:

RAI - RADIOTELEVISIONE ITALIANA

Direzione Asset Immobiliari e Servizi

presso "Ufficio Ricezioni e Spedizioni" Rai

Via Pasubio, 7 - piano terra

00195 Roma

All'esterno, il plico deve recare ben visibile – ai fini dell'identificazione del Soggetto Interessato – la denominazione/ragione sociale del mittente e la seguente dicitura:

"NON APRIRE – RISERVATA: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IMMOBILI MILANO".

8. CHIARIMENTI

Informazioni e richieste di chiarimenti potranno essere indirizzate a: RAI - Radiotelevisione italiana Spa - Direzione Asset Immobiliari e Servizi – Viale Mazzini n.14 - 00195 Roma, c.a. ing. Marco Castagnola (telefono: 06.3686.4862 – e-mail: marco.castagnola@rai.it).

9. VARIE

9.1. Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad 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. La pubblicazione del presente invito e la ricezione della Manifestazione di Interesse non comportano per RAI alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di RAI, a qualsiasi titolo. Il presente invito non è pertanto vincolante per RAI, la quale si riserva la facoltà di non avviare alcuna procedura per l'affidamento dell'eventuale contratto, di revocare, in qualsiasi momento, la procedura eventualmente avviata e/o di recedere, in qualsiasi momento, dalle trattative in qualunque fase delle stesse e/o di procedere anche in presenza di una sola Manifestazione di Interesse o offerta, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai Soggetti Interessati per il solo fatto di avere manifestato interesse o presentato offerta.

9.2. I Soggetti Interessati non hanno diritto ad alcun rimborso per la manifestazione resa e/o per la documentazione presentata in risposta al presente invito.

9.3. RAI si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'Immobile, di fornire ulteriori dettagli e di effettuare sopralluoghi di verifica presso ogni Immobile indicato nelle Manifestazioni di Interesse.

9.4. Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche e integrazioni (di seguito "**Codice Privacy**"). Ai sensi dello stesso, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei Soggetti Interessati e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei Soggetti Interessati. Titolare del trattamento è RAI - Radiotelevisione italiana Spa, nei cui confronti i Soggetti interessati potranno far valere i diritti previsti dal Codice Privacy.

9.5. Il presente invito è regolato dalla legge italiana e ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Roma.

10. ALLEGATI

Allegato 1: modello di Manifestazione di interesse;

Allegato 2: modello di "scheda immobile".