



*Ispettorato territoriale del lavoro di Milano Lodi*

## **DETERMINA A CONTRARRE**

### **STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE VIA MAURO MACCHI 7/11 IN MILANO**

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 marzo 2016, registrato alla Corte dei conti il 9 giugno 2016 al n. 1579, recante la disciplina della gestione finanziaria, economica e patrimoniale, nonché dell'attività negoziale dell'Agenzia;

**VISTO** il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTO** il decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 149 recante "*Disposizioni per la razionalizzazione e la semplificazione dell'attività ispettiva in materia di lavoro e legislazione sociale, in attuazione della legge 10 dicembre 2014, n. 183*" con il quale è stata istituita l'Agenzia denominata Ispettorato Nazionale del Lavoro;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica del 26 maggio 2016, n. 109 con il quale è stato emanato il regolamento recante approvazione dello Statuto dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 febbraio 2016, registrato alla Corte dei conti il 9 giugno 2016 al n. 1577, recante l'organizzazione delle risorse umane e strumentali per il funzionamento dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;

**VISTA** la delibera del Consiglio ANAC del 26 ottobre 2016 n. 1097 – Linee Guida n. 4, di attuazione del D.lgs 18 aprile 2016 n. 50 recante "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e gestione degli operatori economici", aggiornate con Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 con delibera del Consiglio n. 266 del 01 marzo 2018;

**VISTA** la Direttiva del Ministro dell'Economia e delle Finanze prot. n. 26986 del 04/12/2008 recante le indicazioni applicative delle disposizioni, introdotte dall'articolo 1 commi 204 e seguenti della L. 27/12/2006, n. 296, in materia di riduzione della spesa da parte delle Amministrazioni centrali e periferiche relativamente agli immobili condotti in locazione;

**VISTO** l'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021, recante "Disciplina dei contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali entro il 31 dicembre 2023 e contenimento della spesa per società pubbliche";

**VISTO** il Bilancio dell'Ispettorato ed il Budget assegnato all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano - Lodi, per l'esercizio finanziario 2022 contenente l'assegnazione di fondi per "Locazione di beni immobile", sul pertinente conto di bilancio n. U.1.03.02.07.001 ;

**VISTO** il D.D. del 26 maggio 2020 con il quale è stato conferito alla dott. Carlo Colopi l'incarico di Direttore dell'Ispettorato Territoriale del lavoro di Milano-Lodi;

**DATO ATTO** che gli oneri relativi all'immobile in cui hanno sedi più Uffici periferici dell'Ispettorato sono poste a carico dalla sola sede territoriale;

**CONSIDERATO** che l'Ispettorato Interregionale del Lavoro e l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano – Lodi (sede di Milano) occupano un immobile, precedentemente detenuto in locazione con contratto stipulato in data 13/04/2006 scaduto in data 31/05/2018 per un importo all'attualità pari a € 1.447.953,40 (già decurtato del 15%).

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 29160, del 19/06/2020 l'Ispettorato Interregionale del Lavoro e l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano – Lodi hanno richiesto all'Agenzia del Demanio indicazioni in merito alla disponibilità di immobili demaniali da poter adibire a loro sede nel comune di Milano (MI) e che con nota prot. 7208 del 23/06/2020 il Demanio trasmetteva la dichiarazione di indisponibilità di immobili demaniali in grado di soddisfare il fabbisogno richiesto.

**DATO ATTO** che ad esito della pubblicazione di un bando di ricerca immobili finalizzata al rilascio dello stabile utilizzato di Via Mauro Macchi in Milano, non è stata ricevuta alcuna manifestazione di interesse.

**DATO ATTO** che con nota prot. 12320 del 27/10/2020 l'Agenzia del demanio invitava l'Ispettorato in sede di ricerca di spazi da locare nel mercato privato, a valutare lo scorporo in più soluzioni delle superfici da locare sulla base dell'esigenza dell'amministrazione richiedente, e che la sola offerta economica presentata è stata quella della società proprietaria dell'immobile occupato, CBRE GLOBAL INVESTORS SGR SPA per un importo pari a € 3.265.912,00 per una superficie complessiva pari a quella già detenuta.

**CONSIDERATA** la presenza di una procedura di sfratto esecutivo per gli spazi in oggetto come da Sentenza n.1409/2020, pubbl. il 20/08/2020 della Corte d'Appello di Milano.

**CONSIDERATO** che con nota n. 6966 del 30/04/2021 l'Ispettorato ha richiesto al demanio il rilascio del Nulla Osta alla stipula del contratto di locazione passiva secondo le condizioni economiche e tecniche indicate dalla società CBRE GLOBAL INVESTORS SGR SPA;

**DATO ATTO** che con nota prot. 6438 del 08/10/2021 l'Ispettorato trasmetteva l'Atto di precetto per il rilascio dell'immobile con contestuale notifica del titolo esecutivo ricevuto dalla proprietà in data 06/10/2021 con intimazione al rilascio entro 10 giorni dalla data di notifica dell'atto e chiedeva alla scrivente il rilascio del Nulla Osta.

**DATO ATTO** che con valutazione tecnico - estimativa prot. n. 1965/ATTI del 29/10/2021 è stato determinato dall'Agenzia del Demanio un canone annuo pari a €/anno 2.886.769,00 e che con atto n. 2103 del 22/11/2021 il Demanio ha integrato la stima predetta a seguito dei chiarimenti richiesti dalla Commissione di Congruità con mail del 19/11/2021 rideterminando il valore del canone annuo per il bene in esame pari a € 2.593.921,00 euro in c.t.e con ulteriore atto n. 2107 del 23/11/2021 la stima predetta è stata integrata a seguito dei chiarimenti richiesti dalla Commissione di Congruità con mail del 23/11/2021 rideterminando il valore del canone annuo per il bene in esame pari a € 2.605.037,00 euro in c.t.. Tale ultima stima, come da circolare n. 2019/22077/DIR, è stata oggetto di verifica da parte del Nucleo Tecnico di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative Ambito 4 – Lombardia che ha espresso parere di congruità sul valore di € 2.605.037,00 €/anno con verbale di seduta Prot. n. 20880/CG del 25/11/2021.

**CONSIDERATO** che l'Agenzia del Demanio, con nota prot. 17703 del 26/11/2021 comunicava all'Ispettorato di aver individuato quale canone di locazione annuo accettabile per la conduzione dell'immobile in oggetto euro 2.605.037,00 da intendersi al lordo della decurtazione del 15% di cui all'art. 3 del D.L. 95/2012 e s.m.i. e ritenendo perciò non congrua la cifra proposta dalla proprietà.

**CONSIDERATO** che con nota prot. 7684 del 01/06/2022 l'Ispettorato informava il Demanio che la società CBRE Investment Management SGR p.A., proprietaria dell'immobile, accettava di stipulare un

contratto di locazione per l'importo pari a quello congruito di € 2.605.037,00 (al lordo della decurtazione del 15% di cui all'art. 3 del D.L. 95/2012 e s.m.i.) e informando che il contratto prevede la decorrenza dal 1° luglio 2022 per una durata di 6 anni rinnovabili.

**VISTA** la nota n. 1190 del 17/06/2022 con cui, dato il lungo tempo trascorso dall'avvio della procedura, l'Agenzia del Demanio verificava all'attualità l'indisponibilità di locali demaniali idonei a soddisfare la domanda di spazi di cui all'oggetto.

**CONSIDERATO** che la locazione passiva nei termini sopra richiamati consentirà di soddisfare i fabbisogni logistici dell'Amministrazione, come rappresentati nel Piano dei Fabbisogni - comunque permanenti all'attualità - nel rispetto dei parametri di cui all'art. 3 comma 9 del D.L. 95/2012; che il parametro mq/addetto pari a 19,50 è conforme alla normativa in materia vigente; che detta locazione non consentirà una riduzione di spesa in quanto il valore da contrattualizzarsi, € 2.605.037,00 (al lordo della decurtazione del 15% di cui all'art. 3 del D.L. 95/2012 e s.m.i.) è superiore a quello sostenuto all'attualità;

**VISTA** la nota prot. 7208 del 23/06/2020 e la nota n. 1190 del 17/06/2022 con cui l'Agenzia del Demanio ha rilasciato la dichiarazione di inesistenza di immobili demaniali, patrimoniali, confiscati alla criminalità organizzata, nonché appartenenti ai fondi immobiliari pubblici idonei allo scopo richiesto e ai beni inseriti nell'applicativo P@loma, all'attualità;

**VISTO** il Nulla Osta alla Stipula, rilasciato con atto prot. DEMANIO.AGDLO01.ATTI.0001206.20-06-2022.Rm, del contratto di locazione relativo alla porzione dell'immobile sito in Milano via Mauro Macchi n. 7/11, di proprietà del Fondo Comune di Investimento "SanZeno" – gestito da CBRE Global Investors SGR p.A., da destinare a sede dell'Ispettorato Interregionale del Lavoro e dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano – Lodi (sede di Milano) al canone annuo € 2.605.037,00 €/anno (da ridurre del 15% ai sensi dell'art.3 del D.L. n.95/2012), in virtù di quanto disposto dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla L. 135/2012, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021.

## **DETERMINA**

La stipula di un contratto di locazione con CBRE Investment Management SGR p.A. (già CBRE Global Investors SGR p.A.), con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 2, Partita IVA n. 05091160969 per l'immobile di seguito descritto: edificio posto nel Comune di Milano, con accesso da Via Mauro Macchi 9, facente parte del complesso di maggiori dimensioni di proprietà della Locatrice, contrassegnato al Foglio 270 del catasto fabbricati al Mappale 138 sub 707 cat. D/8, mapp. 138 sub 710 cat. D/8, individuato al N.C.E.U. del comune di Milano con destinazione Terziaria Amministrativa, ad uso uffici, archivi ed autorimesse. L'Edificio viene locato a corpo e si intende inoltre comprensivo di altre pertinenze comuni, relative agli accessi, ai percorsi di transito e alle reti tecnologiche, con i restanti edifici del complesso.

Il contratto viene stipulato dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro, con sede a Roma, piazza della Repubblica 59, Codice Fiscale 97900660586, che agisce ai fini del contratto in argomento mediante le proprie articolazioni territoriali Ispettorato Interregionale del Lavoro di Milano e Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano-Lodi (sede di Milano), in persona della dott.ssa Patrizia Muscatello e del dott. Carlo Colopi e nella loro qualità di, rispettivamente, direttrice pro-tempore dell'Ispettorato Interregionale del Lavoro di Milano e Direttore pro-tempore dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Milano-Lodi

La durata del contratto di locazione è convenuta in anni 6 (sei) decorrenti dal 1° luglio 2022 e con

scadenza al 30 giugno 2028. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata ex lege, alle medesime condizioni, per ulteriori sei anni qualora non sopravvenga disdetta, da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata a.r. o a mezzo pec.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 2.605.037,00 (duemilioneiseicentocinquemilaetrentasette/00) oltre IVA, abbattuto a Euro 2.214.281,45 (duemilioneiduecentoquattordicimiladuecentoottantuno/quarantacinque) oltre IVA, ai sensi dell'art. 3, commi 4 e 6, D.L. 95/2012, e sarà corrisposto mediante bonifico bancario a favore della Locatrice sul conto corrente a sé intestato che verrà riportato in fattura, in rate mensili posticipate, dell'importo di Euro 184.523,45 oltre IVA, da pagarsi entro il giorno 5 di ciascun mese di scadenza. Il pagamento delle fatture sarà posto a carico della ITL di Milano Lodi.

Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) – Informativa sul trattamento dei dati personali

I dati personali del Concorrente alla procedura di acquisto saranno trattati dall'INL, con sede in Roma, Piazza della Repubblica 59, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente e limitatamente a quanto necessario per lo svolgimento della presente procedura negoziale e unicamente ai fini della individuazione del miglior offerente, nonché della successiva stipula e gestione del contratto. L'INL tratterà i dati personali del Concorrente con le modalità di cui al modulo di informazioni (INL-GDPR04), consultabile nell'apposita pagina del sito istituzionale (<https://www.ispettorato.gov.it/it-it/Pagine/privacy.aspx>). Il mancato rilascio dei dati personali comporta l'impossibilità per il Concorrente di accedere alla suddetta procedura di affidamento del servizio.

Il presente atto viene emesso ai sensi dell'art. 32, D.Lgs. 50/2016, il quale stabilisce che “prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte”.

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP): Dr. Carlo Colopi

IL DIRETTORE DELL'ITL DI MILANO LODI

Dr. Carlo Colopi