

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

MONITORAGGIO E VALORIZZAZIONE DEI BENI IN DISUSO DI PROPRIETA' COMUNALE - AVVISO PUBBLICO - TERZO BANDO ATTUATIVO DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 1521 DEL 30/12/2020 .

PREMESSE

L'Amministrazione comunale ha avviato un percorso di valorizzazione del patrimonio in disuso presente sul territorio della Città di Milano, le cui linee d'indirizzo sono state dettate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 667 del 5.6.2020.

In attuazione al predetto indirizzo è stato pubblicato dal 24.6.2020 al 30.9.2020 l'avviso pubblico avente per oggetto *"l'attivazione di un'indagine esplorativa finalizzata alla raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico- gestionali volte alla valorizzazione di 25 immobili facenti parte del patrimonio immobiliare comunale in disuso"*.

A conclusione di tale procedura, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1521 del 30.12.2020, sono state approvate le linee d'indirizzo per la *valorizzazione del patrimonio comunale in disuso mediante procedura ad evidenza pubblica, in attuazione degli esisti di cui all'indagine esplorativa autorizzata con deliberazione di Giunta Comunale n. 667 del 5.6.2020.*

Ciò premesso, l'Amministrazione Comunale avvia la presente procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione, concessione in diritto di superficie, concessione in uso dei sottostanti complessi immobiliari. La presente gara è *basata sugli elementi minimi e migliorabili delle proposte maggiormente qualificate pervenute*, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 1521 del 30.12.2020, che le ha ricomprese nella categoria definita B1 *"Beni per i quali sono pervenute più di una proposta e ove, dal confronto tra le diverse proposte, ne emerge una sensibilmente più qualificata rispetto alle altre. Per detti beni sarà quindi possibile avviare singoli bandi sulla base delle proposte selezionate"*.



LOTTI	UBICAZIONE E TIPOLOGIA IMMOBILE	MODALITA' VALORIZZAZIONE	CANONE ANNUO/ PREZZO A BASE D'ASTA	VALORE INVESTIMENT O - OPERE AL PATRIMONIO - BASE D'ASTA	DURATA	SUPERFICIE
1	Via Monlue' 78, Milano Cascina con aree di pertinenza	Concessione diritto di superficie	Euro 6.000,00	Euro 1.500.000,00	50	1.392,00 SL + 12 (10% area pertinenziale)
2	Via F.lli Rizzardi 19, Milano Cascina con aree di pertinenza	Concessione diritto di superficie	Euro 1.091,00 euro	/	30	1.017,00 SL + 74 (10% area pertinenziale)
3	Via Lampugnano 170, Milano. Cascina con area di pertinenza	Concessione diritto di superficie	Euro 800.000,00 (canone complessivo)	Euro 2.410.000,00	40	1.042 SL + 403 (10% area pertinenziale)
4	Via Breda 88 , Milano Area	Concessione diritto di superficie	Euro 12.460,00	Euro 546.000,00	30	Mq 3.573,00
5	Via Val Gardena, Milano Area	Concessione diritto di superficie	Euro 11.510,00	Euro 287.759,00	30	Mq 1.387
6	Via Vittorini 22, Milano Cascina con aree di pertinenza	Cessione in piena proprietà	Euro 644.000,00		/	920,00 SL + 335 (10% area pertinenziale)
7	Via Campazzino 90 , Milano. Cascina con area di pertinenza	Concessione in uso	1.669,50 euro	Euro 2.500.000,00	18	940 SL + 199,50 (10% area pertinenziale)
8	Via Chiesa Rossa 275, Milano. Area con piccolo fabbricato	Concessione d'uso	Euro 12.375,00	Euro 414.000,00.	12	Mq 3.599

Le superfici indicate in tabella e nell'allegato tecnico sono state calcolate d'ufficio sulla base della documentazione tecnica a disposizione e/o sulla base delle previsioni progettuali. Nei limiti del perimetro di intervento le stesse potrebbero variare ad esito della progettualità, delle relative

verifiche specifiche a cura del soggetto proponente ed in funzione di un migliore inserimento del progetto di riqualificazione nel contesto urbano di riferimento.

IMMOBILI E DESTINAZIONI D'USO

LOTTO 1= VIA MONLUE' 78 MILANO

Trattasi della "Cascina Monluè". E' un complesso, edificato su una vasta area nel XIII secolo. L'ingresso principale a sud è compreso tra l'edificio del mulino e il fronte della chiesa di San Lorenzo (edificio escluso dalla proprietà comunale) con il caratteristico campanile. Più oltre si apre la vasta corte rettangolare, delimitata a ovest da una serie di edifici, di due piani, addossati (casa del fittabile, stalle cavalli, caseificio); a nord la corte è chiusa dal rustico delle stalle ristrutturate, mentre sull'ultimo lato rimangono ampi spazi inedificati. Fuori dalla corte sono collocati la porcilaia, depositi attrezzi, forno e le abitazioni, anch'esse di due piani.

Nell'allegato-tecnico al presente avviso sono riportati i dati tecnici e catastali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

La disciplina di riferimento è quella di cui all'art. 26 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud - Territori agricoli e verde di cintura metropolitana - ambito dei Piani di Cintura Urbana per i quali, fino all'approvazione del PCU, è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 14, di quelle ad uso produttivo extra agricolo. Entrambi i mappali sono inoltre disciplinati dall'art. 38 delle NTA del PTC del Parco "Nuclei di grande valore storico - monumentale", per i quali si prevede il rafforzamento del ruolo di presidio territoriale, eventualmente integrando tale ruolo con funzioni legate alla fruizione del Parco, l'attività agricola è considerata funzione qualificante; sono ritenute compatibili con la presenza di tale attività o ad essa complementari le destinazioni residenziali, socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.

VINCOLI

L'immobile è sottoposto a disposizione di tutela ex D. Lgs 42/2004.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso: orientamento per le attività di turismo locale, spazio WE-MI (punto di orientamento e incontro per la cittadinanza locale, gestito in accordo con il Comune di Milano) , attività di vendita e degustazione prodotti alimentari, birreria artigianale, attività di formazione ed inserimento lavorativo, per recupero di arti e mestieri; realizzazione di alloggi di piccolo taglio (per lavoratori del consorzio , emergenza abitativa o ad uso della vicina attività ospedaliera del Monzino).

Interventi sull'immobile: 1.500.000,00 intervento di ristrutturazione dello stabile ai fini dell'insediamento di una comunità di natura sociale.

Investimenti preventivati per ristrutturazione: Euro 1.500.000,00, intesi quale investimento minimo. Deve essere garantita, a carico del soggetto aggiudicatario, la ristrutturazione dello stabile, anche ove il costo complessivo risultasse maggiore di quello dell'aggiudica.

Tempi previsti per l'attuazione del progetto: anni 3 (tre)

Canone annuo offerto: canone annuo Euro 6.000,00

LOTTO 2 =RIZZARDI 19, MILANO

Trattasi di "Cascina Ortelli", conosciuta come "Corte della Mariuccia", costruzione sorta verosimilmente all'inizio dell'ottocento, su un impianto antico. Si compone di un corpo residenziale, a pianta rettangolare, elevato su due piani fuori terra e di un corpo basso adibito a stalla.

L'ingresso è al civico 19 di via Fratelli Rizzardi. L'edificio è, ad oggi, inutilizzato e lo stesso risulta in cattivo stato di conservazione.

Nell'allegato-tecnico al presente avviso sono riportati i dati tecnici e catastali.

E' stato approvato dal Comune di Milano, Area Tecnica, l'Appalto n. 61.2021, avente ad oggetto *Interventi finalizzati al miglioramento dello stato manutentivo del Sistema delle Cascine*, che ricomprende la previsione di interventi di messa in sicurezza sullo stabile fatiscente di Cascina Ortelli, programmati entro il 2022.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Aree destinate all'Agricoltura - Aree agricole di livello comunale



Comune di
Milano

VINCOLI

Con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 21.4.2020 l'immobile è stato dichiarato d'interesse culturale ex D. Lgs 42/2004.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso: spazi destinati all'ippoterapia rivolta ad una fascia di disabilità motoria e psichica, tramite la realizzazione di strutture adeguate.

Interventi sull'immobile: realizzazione di una struttura coperta progettata per consentire l'accesso diretto a disabili in carrozzina, oltre a 20 box , club house, servizi igienici per disabili , locali di servizio , sede di associazioni a sostegno della disabilità .

Investimenti preventivati per ristrutturazione /

Canone annuo offerto 1.091 euro/anno

LOTTO 3 = VIA LAMPUGNANO 170 , MILANO

Trattasi della "Cascina Cort del Colombin", antico casino di caccia con torretta. L'edificio, rimaneggiato ed ampliato in epoca ottocentesca, conserva alcuni elementi di interesse storico-architettonico, nonostante il cattivo stato conservativo. L'edificio che si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto sul fondo del cortile rispetto all'ingresso del cancello, corrispondente al civico 170.

L'edificio è, ad oggi, inutilizzato, e lo stesso risulta in pessimo stato di conservazione; si sono rilevati inoltre segnali di una possibile occupazione abusiva.

Nell'allegato-tecnico al presente avviso sono riportati i dati tecnici e catastali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile.

VINCOLI

L'immobile è soggetto a disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 .



Comune di
Milano

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso: il progetto prevede la valorizzazione della cascina come uno spazio polivalente aperto ai residenti del quartiere, per favorire l'inclusione sociale, la condivisione, le attività culturali ed educative, il benessere, l'innovazione. Si prevede l'insediamento di funzioni miste, di carattere culturale, socio-culturale e funzioni commerciali accessorie (ristorante/foresteria). Gli obiettivi operativi sono l'insediamento di un'osteria sociale, una «cucina laboratorio colombin», pensata come sala eventi, una foresteria, un giardino segreto, un'area multifunzionale dedicata a spazi creati, officina arti mestieri, spazi a di lavoro condivisi, laboratori culturali, spazi per mostre, raccolta e recupero capi usati.

Interventi sull'immobile: il progetto prevede l'intervento di recupero del bene.

Investimenti: euro 2.410.000,00.

Canone: Euro 800.000,00 totale, con versamento del canone di euro 40.000, dal ventunesimo anno di concessione.

LOTTO 4 = VIA BREDA 88 MILANO

Trattasi di complesso di aree ubicate tra via Breda e parco Giardi, dalla superficie di mq 3.573 circa, individuata al C.T.al foglio108 mapp.151,14.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Verde Urbano di nuova previsione.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione: Riqualificazione dell'area per la realizzazione di un parco urbano sociale, mediante la creazione di nuovi servizi e funzioni, a servizio del quartiere e della collettività. Si prevede la realizzazione di una piscina, giochi d'acqua, area pergolata, percorsi, aree gioco per bambini, percorsi fitness, servizi collettivi, docce e camerini e insediamento di attività ludico-ricreative, culturali e sportive, in collaborazione con il Comune e le Associazioni Locali. Si prevede inoltre il recupero e la riqualificazione dei vagoni ferroviari abbandonati per destinarli a nuove funzioni.

Totale investimenti preventivati: euro 546.000,00

Canone annuo offerto : Euro di 12.460,00 euro per anni 30 .

Precisazioni: Esperite le preliminari verifiche di concerto con la Direzione Urbanistica, è emerso che le funzioni proposte risultano non compatibili con la destinazione urbanistica, che prevede, ai sensi dell'art. 8 comma 4 NA PdS, la cessione al Comune per la realizzazione di verde urbano. Poiché lo sviluppo del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni vigenti di Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa edilizia, energetica, sismica, igienico-sanitaria, di compatibilità ambientale, di superamento delle barriere architettoniche, di distanze, di tutela etc., lo stesso dovrà tenere in considerazione la criticità sopra descritte, e prevederne una possibile risoluzione di carattere tecnico e/o giuridico-amministrativo, che sarà opportunamente vagliata dalle direzioni competenti prima della stipula contrattuale, subordinata all'esito positivo del vaglio.

LOTTO 5 = VIA VALGARDENA,MILANO

Trattasi di area localizzata in via Valgardena, dalla superficie di mq.1387 circa , individuata al C.T. al foglio 147 mapp. 370 parte.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Mobilità stradale di nuova previsione.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso : valorizzazione dell'area mediante la costruzione di un circolo per il gioco del *padel* , contenente una serie di campi , tutti con copertura mobile.

Investimenti preventivati e riparametrati alla metratura effettivamente disponibile : Euro 287.759,00

Canone annuo offerto ricalibrato in base alla riduzione della superficie dell'area: Euro 11.510,00 annui per la durata di anni 30.

Precisazioni: esperite le preliminari verifiche di concerto con la Direzione Urbanistica, è emerso che Le funzioni proposte risultano non compatibili con la destinazione urbanistica, che prevede, ai sensi dell'art. 8 comma 4 NA PdS, la cessione al Comune per la realizzazione delle strutture viarie.

Poiché lo sviluppo del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni vigenti di Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa edilizia, energetica, sismica, igienico-sanitaria, di compatibilità ambientale, di superamento delle barriere architettoniche, di distanze, di tutela etc., lo stesso dovrà essere ricalibrato entro la perimetrazione proposta - sviluppandosi per una superficie complessiva di 1.387 mq e, in ogni caso, tenere in considerazione la criticità sopra descritta, prevedendone - ove necessario - una possibile risoluzione di carattere tecnico e/o giuridico-amministrativo, che sarà opportunamente vagliata dalle direzioni competenti prima della stipula contrattuale, subordinata all'esito positivo del vaglio. Ciò in quanto nell'area in questione è prevista la realizzazione della prosecuzione della strada comunale denominata Val Camonica da collegarsi con la via Ponte Nuovo, "Aree per la mobilità stradale di nuova previsione: Aree per la mobilità stradale di nuova previsione (pertinenze indirette)" e, anche se indicata la riduzione del perimetro per conseguenza, potrebbero permanere alcune criticità correlate

LOTTO 6= VIA VITTORINI 22, MILANO

La cascina, denominata Cascina Molino Spazzola, è composta da due corpi di fabbrica (casa padronale e casa colonica) e un'ampia area di pertinenza.

Nell'allegato-tecnico al presente avviso sono riportati i dati tecnici e catastali.

È prevista la cessione in piena proprietà.

In particolare, con il presente bando si intende ricondurre la proposta alla realizzazione di un servizio privato di interesse pubblico o generale soggetto ad asservimento, convenzionamento o accreditamento del servizio ai sensi dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, previa valutazione ai sensi dell'art. 4 delle stesse norme.

Lo stabile è attualmente interessato da un'occupazione a carattere non residenziale. Sarà onere dell'Amministrazione Comunale gestire le procedure finalizzate allo sgombero prima di procedere all'aggiudica del sito.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

PDR - Ambiti di Rinnovamento Urbano.

VINCOLI



Comune di
Milano

Con atto del 18.6.2006 PG 13389/2006 la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia ha escluso l'immobile dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II - titolo I del Decreto Legislativo 42/2004.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso: residenzialità a breve e media durata o residenza assistita, funzionalmente collegata alla struttura ospedaliera del Monzino.

Intervento: recupero edilizio della cascina secondo le vigenti norme di piano.

Offerta economica-Adeguamento della base d'asta ad esito di verifiche d'ufficio: il valore a base d'asta viene parametrato e ragguagliato, nel totale complessivo, moltiplicando il valore massimo proposto, pari a 700 euro/mq alla metratura effettiva dello stabile, così come derivante dalla SL realizzabile, sommata al 10% della superficie pertinenziale.

LOTTO 7 = VIA CAMPAZZINO 90, MILANO

Antico complesso rurale a corte semi chiusa nella periferia sud di Milano, in prossimità della riva destra del canale Ticinello, con impianto originario verosimilmente seicentesco, consistente in un unico corpo di fabbrica a "L".

Interventi successivi hanno trasformato l'edificio in due distinti corpi di fabbrica porticati. Le strutture sono in avanzato stato di degrado, fatiscenti e pericolanti.

Nell'allegato-tecnico al presente avviso sono riportati i dati tecnici e catastali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Il sito è disciplinato dall'art. 26 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud - Territori agricoli e verde di cintura metropolitana - ambito dei Piani di Cintura Urbana per i quali, fino all'approvazione del PCU, è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 14, di quelle ad uso produttivo extra-agricolo. Per le trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dismessi dall'uso agricolo si applica quanto stabilito all'art. 21 delle NA del PGT vigente (Ambiti dal Disegno Urbano Riconoscibile). L'area è inoltre disciplinata dall'art. 36 delle NTA del PTC del



Comune di
Milano

Parco "Sub-zona parchi urbani", per i quali si prevede che i progetti non ancora realizzati e le eventuali varianti sono inviati al Parco per essere sottoposti al parere previsto dalle NTA del Parco. Per l'area si applica anche quanto stabilito dall'art. 35 delle NTA del PTC del Parco.

VINCOLI

Con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 13.4.2018, l'immobile è stato dichiarato d'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione d'uso: realizzazione della *Cittadella della Carità* per il recupero sociale di persone con difficoltà e per l'inserimento nel mondo agricolo, con attività come la creazione di orti, coltivazione a frutto, con ambienti polifunzionali per la didattica.

Interventi sull'immobile: il progetto prevede il recupero di tutti i fabbricati esistenti, pari ad una superficie di circa 1.500 mq.

Investimenti: Euro 2.500.000,00

Canone: canone annuo Euro 1.669,50

LOTTO 8 VIA CHIESA ROSSA 275

Trattasi di area pavimentata accessibile da via Chiesa Rossa. Nell'area è presente un fabbricato destinato a deposito/ufficio. La superficie del lotto è di mq 3.599 , la superficie coperta di mq 125, per un totale di 495,00 mq ex DPR 138/1998. Dati catastali foglio 622 mapp.14,15,17.

INQUADRAMENTO URBANISTICO/ANNOTAZIONI

Piano Attuativo obbligatorio - PA4 Basmetto.



Comune di
Milano

VINCOLI

Immobile vincolato *ope legis* ai sensi del D.Lgs42/2004.

PROPOSTA PERVENUTA

Destinazione: Realizzazione di un centro specializzato in interventi assistiti con animali e formazione operatori, tramite ristrutturazione dello stabile e riqualificazione delle aree pertinenziali.

Investimenti preventivati : Euro 414.000,00.

Canone calcolato d'ufficio: Euro 12.375,00/anno

Precisazioni: Esperite le preliminari verifiche di concerto con la Direzione Urbanistica, è emerso che la compatibilità è da verificare con le previsioni del PA4/b Basmetto. Poiché lo sviluppo del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni vigenti di Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa edilizia, energetica, sismica, igienico-sanitaria, di compatibilità ambientale, di superamento delle barriere architettoniche, di distanze, di tutela etc., lo stesso dovrà tenere in considerazione la criticità sopra descritte, e prevederne una possibile risoluzione di carattere tecnico e/o giuridico-amministrativo, che sarà opportunamente vagliata dalle direzioni competenti prima della stipula contrattuale, subordinata all'esito positivo del vaglio. La realizzazione di manufatti aperti classificabili come "tettoie", secondo le caratteristiche di cui alla definizione contenuta nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018, non costituisce SL ed è soggetta ad idoneo titolo abilitativo. Restano ferme le ulteriori verifiche di carattere edilizio e urbanistico. Eventuali volumi chiusi rientrano nel calcolo della SL.

SOPRALLUOGHI

Per ragioni di sicurezza non sono previsti sopralluoghi.

PRESENTAZIONE OFFERTE

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente bando le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni

che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti proponenti potranno partecipare alla selezione in forma singola o anche in forma di raggruppamento temporaneo costituito o costituendo.

Potrà essere consentita, inoltre, la presentazione della richiesta di assegnazione da parte di associazioni non ancora formalmente costituite, in tal caso la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi e contenere l'impegno, in caso di assegnazione, di perfezionare l'atto costitutivo prima della sottoscrizione del relativo contratto.

UNO STESSO SOGGETTO POTRÀ CONCORRERE PER PIU' LOTTI, A CONDIZIONE CHE PRESENTI DOMANDE DISTINTE E FORMALMENTE COMPLETE PER CIASCUN LOTTO.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo Lotto più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Gli immobili saranno aggiudicati applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con aggiudicazione della gara all'offerta che consegnerà il maggior punteggio.

Il punteggio massimo attribuibile (MAX 100 PUNTI) è così distinto:

OFFERTA TECNICA : 70 PUNTI

OFFERTA ECONOMICA : 30 PUNTI

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico dovrà contenere **3 BUSTE**:

BUSTA N. 1: CON LA DICITURA "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:



- Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo (fatte salve le esenzioni a norma di legge), debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello ALLEGATO A. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda. La domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica dovrà essere sottoscritta dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale; se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica **nella quale dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**). In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante;
- Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello ALLEGATO B dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile, dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale o mandatario o procuratore. In caso di ATI/Consorzi, costituiti e costituendi la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascun partecipante;
- Copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000;
- Atto costitutivo dell'ATI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituendo ATI o Consorzio ordinario di concorrenti, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello ALLEGATO C, debitamente sottoscritta dal rappresentante legale o mandatario o procuratore. In caso di ATI o di Consorzi - costituiti o costituendi - la dichiarazione sostitutiva del CCIAA dovrà essere presentata separatamente, per ciascun componente, all'interno della medesima busta;



- Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale o procuratore o mandatario (ALLEGATO D). In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi il patto d'integrità dovrà essere sottoscritto dal rappresentante legale di ciascun partecipante;
- Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale di **Euro 5.000,00**, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione La stessa potrà essere costituita tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano", da depositare, previo appuntamento (tel. 02 804354), presso la Tesoreria Comunale (Banca Intesa S. Paolo) -Via S. Pellico n. 16 - piano terra - Milano (dal lunedì al venerdì - orario: 8,30 - 13,30);
- Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo (ALLEGATO E).

BUSTA N. 2, con la dicitura "OFFERTA TECNICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'OFFERTA TECNICA, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma leggibile, dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale o procuratore o mandatario. In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi il patto d'integrità dovrà essere sottoscritto dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

Nell'offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione.

BUSTA N. 3, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, che dovrà contenere la seguente documentazione, differenziata per lotti.

PER I LOTTI 1,2,3,4,5, L'OFFERTA ECONOMICA DOVRÀ CONTENERE:

- l'indicazione del canone annuo offerto per la costituzione del diritto di superficie, in aumento rispetto alla base d'asta

PER IL LOTTO 6 L'OFFERTA ECONOMICA DOVRÀ CONTENERE:

- l'indicazione del prezzo di cessione, in aumento rispetto alla base d'asta

PER IL LOTTI 7 e 8 L'OFFERTA ECONOMICA DOVRÀ CONTENERE:

- il canone annuo offerto per la concessione d'uso, in aumento rispetto alla base d'asta.

PER TUTTI I LOTTI

L'offerta economica dovrà essere redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente, dal rappresentante legale o procuratore o mandatario. In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico di ciascuna domanda di partecipazione dovrà contenere i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica. Il plico dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura e riportare la seguente dicitura: **"MONITORAGGIO E VALORIZZAZIONE DEI BENI IN DISUSO DI PROPRIETA' COMUNALE - AVVISO PUBBLICO - TERZO BANDO ATTUATIVO DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 1521 del 30/12/2020"**.

SUL PLICO DOVRA' ESSERE INDICATO IL LOTTO PER IL QUALE SI CONCORRE.

I plichi dovranno pervenire al **COMUNE DI MILANO - AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - 4° PIANO, UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N. 419) - VIA LARGA N. 12 - 20122 MILANO, A PENA DI ESCLUSIONE, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL GIORNO 24.2.2022**. I plichi potranno essere consegnati a mano o spediti a mezzo posta, in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

CONTENUTI DELL'OFFERTA TECNICA PER I DIRITTI DI SUPERFICIE LOTTI 1,2,3,4,5,

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva nella quale illustreranno il progetto di valorizzazione per il quale si concorre, la rilevanza pubblica, i risultati attesi e le ricadute nel contesto urbano di riferimento.

Più dettagliatamente, i concorrenti dovranno presentare:

- relazione sulla proposta di utilizzo degli spazi;
- programma di valorizzazione proposto;
- progetto tecnico relativo all'intervento edilizio proposto ad un livello preliminare;
- piano economico finanziario e di gestione (comprensivo degli investimenti al patrimonio e del valore del servizio);
- cronoprogramma di realizzazione degli interventi previsti e di insediamento delle funzioni proposte;
- attività e servizi da erogare per la collettività.

L'offerta tecnica dovrà altresì contenere:

- l'indicazione della durata della concessione del diritto di superficie;
- l'indicazione dell'importo complessivo degli investimenti sull'immobile (con riguardo alle opere non ricomprese tra quelle ordinarie-manutentive).
- l'indicazione del valore attribuito ai servizi erogati e previsti e alle attività aperte alla cittadinanza.

All'offerta tecnica dovrà essere allegato un Piano Economico Finanziario che dimostri l'equilibrio finanziario a fronte degli investimenti previsti.

I punteggi saranno assegnati dalla Commissione Giudicatrice secondo la sottostante tabella.

OFFERTA TECNICA MAX PUNTI 70 - DIRITTI DI SUPERFICIE	
a) Qualità della proposta progettuale	Max 5
b) Progettazione preliminare dell'intervento edilizio, con particolare riguardo agli elementi progettuali di attenzione ai criteri della sostenibilità ambientale, dell'inserimento territoriale e paesistico e del pregio dell'ambito, e al relativo valore economico degli investimenti proposti al	Max 20

patrimonio	
c) Congruità del Piano economico finanziario e della struttura organizzativa e gestionale dedicata alla proposta progettuale	Max 10
d) Riduzione durata diritto di superficie (vedi formula)	Max 10
e) Attività e servizi da erogare per la collettività, e relativo valore economico	Max 20
f) Modalità di coinvolgimento del territorio e ricadute attese nel quartiere e o nella Città di Milano. Qualità ed ampiezza dell'eventuale partenariato e delle prospettive di collaborazione o sinergie con altre realtà (comunali regionali, nazionali, internazionali).	Max 5

Ai fini dell'attribuzione del punteggio riferito al punto d) si farà riferimento al seguente metodo: max 10 punti per il termine di durata della concessione del diritto di superficie.

Il punteggio si calcolerà proporzionalmente attribuendo il punteggio massimo di 10 punti all'offerta contenente la durata della concessione pari a 30 anni e attribuendo un punteggio pari a zero all'offerta contenente la durata della concessione pari a 90 anni, secondo la seguente formula:

$$\text{punteggio} = [90 - \text{durata offerta}] / (90 - 30) \times 10$$

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, i Concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 40.

OFFERTA ECONOMICA PUNTI ATTRIBUIBILI MAX 30

Il massimo del punteggio verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al canone a base d'asta, mentre agli altri valori verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica:

$$P_o = (30 \times P_i) / P_{\max}$$

Dove:

- P_{\max} = canone annuo più alto offerto dai concorrenti
- P_i = canone annuo offerto dal concorrente



Comune di
Milano

- 30 = punteggio massimo
- Po = punteggio attribuito all'offerente.

CONTENUTI DELL'OFFERTA TECNICA PER L' ALIENAZIONE - LOTTO 6

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva nella quale illustreranno il progetto di valorizzazione per il quale si concorre, la rilevanza pubblica, i risultati attesi e le ricadute nel contesto urbano di riferimento.

Più dettagliatamente, i concorrenti dovranno presentare:

- relazione sulla proposta di utilizzo degli spazi;
- programma di valorizzazione proposto;
- progetto tecnico relativo all'intervento edilizio proposto ad un livello preliminare;
- piano economico finanziario e di gestione (comprensivo delle attività e dei servizi proposti);
- cronoprogramma di realizzazione degli interventi previsti e di insediamento delle funzioni proposte;
- attività e servizi da erogare per la collettività.

L'offerta tecnica dovrà altresì contenere:

- l'indicazione del valore attribuito ai servizi erogati e previsti e alle attività aperte alla cittadinanza.

All'offerta tecnica dovrà essere allegato un Piano Economico Finanziario che dimostri l'equilibrio finanziario a fronte degli investimenti previsti, in rapporto al valore attribuito ai servizi, come sopra illustrato.

I punteggi saranno assegnati dalla Commissione Giudicatrice secondo la sottostante tabella.

OFFERTA TECNICA - MAX PUNTI 70 - ALIENAZIONE	
a) Qualità della proposta di utilizzo presentata	Max 5
b) Progettazione preliminare dell'intervento edilizio, con particolare riguardo agli elementi progettuali di attenzione ai criteri della sostenibilità ambientale, dell'inserimento territoriale e paesistico e del pregio dell'ambito	Max 20



c) Congruità del Piano economico finanziario e della struttura organizzativa e gestionale dedicata alla proposta progettuale	Max 10
d) Attività e servizi da erogare per la collettività, e relativo valore economico	Max 30
e) Modalità di coinvolgimento del territorio e ricadute attese nel quartiere e o nella Città di Milano. Qualità ed ampiezza dell'eventuale partenariato e delle prospettive di collaborazione o sinergie con altre realtà (comunali regionali, nazionali, internazionali).	Max 5

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, i Concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 40.

OFFERTA ECONOMICA PUNTI ATTRIBUIBILI MAX 30

L'attribuzione del punteggio, con un massimo di 30 punti, avverrà confrontando le offerte per ogni concorrente, attribuendo punti 30 all'offerta con parametro più elevato; alle successive offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:

$$Po = (30 \times Pi) / Pmax$$

Dove:

- Pmax = offerta economica più elevata
- Pi = offerta del concorrente
- 30 = punteggio massimo
- Po = punteggio attribuito all'offerente.

CONTENUTI DELL'OFFERTA TECNICA PER IMMOBILI IN CONCESSIONE - LOTTI 7, 8

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva nella quale illustreranno la proposta di destinazione dell'immobile per il quale si concorre, gli interventi di recupero e la sostenibilità economica del progetto, la rilevanza pubblica, i risultati attesi e le ricadute nel contesto urbano di riferimento.

L'offerta tecnica dovrà altresì contenere:



- l'indicazione dell'importo complessivo degli investimenti sull'immobile (con riguardo alle opere non ricomprese tra quelle ordinarie-manutentive).
- l'indicazione del valore attribuito ai servizi erogati e previsti.

All'offerta tecnica dovrà essere allegato un Piano Economico Finanziario che dimostri l'equilibrio finanziario a fronte degli investimenti previsti, in rapporto sia alle opere al patrimonio, sia ai servizi alla cittadinanza.

I punteggi saranno assegnati dalla Commissione Giudicatrice secondo la sottostante tabella.

OFFERTA TECNICA - MAX PUNTI 70 - CONCESSIONI D'USO	
a) Qualità della proposta di utilizzo presentata	Max 15
b) Descrizione sintetica del progetto di recupero edilizio del bene e della sostenibilità economica del progetto, e al relativo valore economico degli investimenti proposti al patrimonio	Max 20
c) Rilevanza delle funzioni pubbliche e attività aperte alla collettività ed al quartiere da insediarsi nell'immobile e loro valore quantitativo/economico*	Max 20
d) Modalità di coinvolgimento del territorio e ricadute attese nel quartiere e o nella Città di Milano. Qualità ed ampiezza dell'eventuale partenariato e delle prospettive di collaborazione o sinergie con altre realtà(comunali regionali, nazionali, internazionali).	Max 10
e) Esperienze maturate nell'ambito della valorizzazione di beni immobili per finalità sociali/ culturali, negli ultimi 10 anni	Max 5

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, i Concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 40.

OFFERTA ECONOMICA PUNTI ATTRIBUIBILI MAX 30

L'attribuzione del punteggio, con un massimo di 30 punti, avverrà confrontando i parametri definiti per ogni concorrente, attribuendo punti 30 all'offerta con parametro più elevato; alle successive offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:

$$Po = (30 \times Pi) / Pmax$$



Comune di
Milano

Dove:

- P_{max} = canone annuo più alto offerto dai concorrenti
- P_i = canone annuo offerto dal concorrente
- 30 = punteggio massimo
- P_o = punteggio attribuito all'offerente

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nella seduta pubblica del **25.2.2022, alle ore 11,00**, presso la sede comunale che sarà indicata mediante avviso pubblicato nella pagina web del bando di gara, la Commissione di Gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, l'OFFERTA TECNICA, assegnando ai singoli concorrenti il punteggio previsto nel bando.

Nel giorno e nell'ora che verranno comunicati ai concorrenti ammessi e pubblicati sul sito web del Comune di Milano, in seduta pubblica, la Commissione di Gara renderà noti i punteggi assegnati all'OFFERTA TECNICA, assegnerà i punteggi per l'OFFERTA ECONOMICA e stilerà la graduatoria.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'OFFERTA TECNICA; in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

In funzione del contenimento della diffusione del virus Covid 19 le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche saranno dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per 12 mesi.

Decorso tal termine è facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, incluse le verifiche ex D. Lgs 159/2011 (codice antimafia) .

Acquisita la predetta documentazione ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, fermo restando quanto previsto il paragrafo relativo alla verifica della congruità della proposta e alla presa d'atto della stessa da parte dell'organo competente, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la graduatoria stilata.

Tutti gli atti successivi all'aggiudicazione dovranno riportare l'obbligo della conservazione del vincolo di destinazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

DISPOSIZIONI PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI BANDO - PIANO DI COMUNICAZIONE

L'aggiudicatario si impegna, a propria cura e spese, a redigere, in accordo per contenuti, grafica e mezzi con la Direzione Comunicazione del Comune di Milano, apposito piano di comunicazione che espliciti i contenuti del progetto di rigenerazione proposto.

Il piano avrà come obiettivo quello di comunicare alla cittadinanza gli obiettivi, le fasi e i tempi di realizzazione del progetto e dovrà, come minimo, prevedere la posa di pannelli informativi su cesate di cantiere (o in alternativa su ponteggi esterni) in ordine allo sviluppo delle diverse fasi. La creazione di post per i canali social che contemplino anche brevi filmati di illustrazione del cantiere e delle fasi di lavorazione. La cerimonia di inaugurazione dell'opera.

**DISPOSIZIONI PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE/
DIRITTO DI SUPERFICIE - DISPOSIZIONI ULTERIORI**

L'aggiudicatario dovrà costituire a favore dell'Amministrazione Comunale una fidejussione, rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate pari al 20% dell'importo delle opere proposte. La fidejussione sarà svincolata progressivamente allo stato di avanzamento lavori. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

L'aggiudicatario dovrà produrre inoltre, a propria cura e spese, la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita, secondo le indicazioni dell'Area Patrimonio Immobiliare, quali:

- accatastamento;
- frazionamento catastale;
- attestato di prestazione energetica.

I complessi immobiliari saranno ceduti privi di diritti edificatori.

Per le proposte che prevedono la realizzazione di un servizio privato di interesse pubblico o generale soggetto ad asservimento, convenzionamento o accreditamento del servizio si rimanda all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, previa valutazione ai sensi dell'art. 4 delle stesse norme.

Gli immobili saranno ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Con la compravendita/ costituzione del diritto di superficie si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale - con la semplice presentazione della domanda all'asta - ne accetta integralmente lo stato. Saranno a carico della parte acquirente:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti negli immobili acquistati;

- i costi per eventuali oneri di indagine dei suoli e eventuale bonifica dei siti e degli immobili (inclusa la bonifica d'amianto) così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso, esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della Parte venditrice.

Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, ai trasferimenti immobiliari si applicano le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con D.L. 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in forza delle di cui disposizioni lo Stato e gli altri Enti Pubblici sono esonerati dal rilascio delle dichiarazioni di conformità catastale, di regolarità edilizia e urbanistica.

La parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli immobili venduti ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

DIRITTI DI SUPERFICIE

I diritti di superficie saranno costituiti ai sensi dell'art. 952 c.c. e seg, per una durata proposta in sede di gara. Il diritto di superficie decorre dalla data di stipula dell'atto di costituzione del diritto stesso. Dalla data di stipula decorrerà per il superficiario l'obbligo di corrispondere il canone annuale, da pagare in rate trimestrali anticipate. Il canone è soggetto all'adeguamento ISTAT in aumento nella misura annua del 100%.

Alla scadenza del termine il diritto si estinguerà e l'immobile e le sue pertinenze diverranno automaticamente di proprietà esclusiva del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 953 c.c., senza che quest'ultimo abbia a riconoscere alcun indennizzo o risarcimento. Il cespite dovrà essere restituito in buono stato di conservazione.

Il superficiario assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicata nell'offerta tecnica.

Il concessionario del diritto di superficie avrà a suo carico, per tutta la durata della concessione, tutto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, mantenimento, nonché qualsiasi



opera necessaria all'utilizzo del bene. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi dell'edificio, nessuno escluso, esclusa ogni richiesta di risarcimento o indennizzo nei confronti dell'Amministrazione.

La stipula dei lotti 1,2,3 è sottoposta alla condizione sospensiva dell'ottenimento dell'autorizzazione prevista dall' art. 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e succ. mod. ed integr. Pertanto si procederà alla stipula solo dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione ministeriale o di altro titolo autorizzativo sostitutivo e/o equivalente, a cura dell'Ente preposto alla Tutela.

Qualora pervenga l'autorizzazione ministeriale, si provvederà alla stipula dell'atto di concessione del diritto di superficie - a conclusione delle attività tecniche sopraindicate - nel rispetto delle norme di cui agli artt. 59, 60, 61 del D.L.42/2004.

Gli effetti dell'avveramento della condizione e cioè del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte da parte delle competenti Autorità, retroagiscono alla data di stipula.

Nel caso in cui il Ministero non rilasci l'autorizzazione alla concessione del diritto di superficie l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto e l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire all'aggiudicatario il deposito cauzionale. Nessun altro indennizzo sarà dovuto all'aggiudicatario.

E' prevista la decadenza della concessione del diritto di superficie qualora il superficiario:

- destini l'immobile ad attività diversa da quella indicata nella proposta di utilizzo;
- non avvii l'attuazione del progetto entro il termine massimo di tre anni dalla stipula dell'atto notarile;
- sia debitore moroso nei confronti dell'Amministrazione per canoni non corrisposti;
- non acquisisca il parere favorevole della Soprintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA/ DIRITTO DI SUPERFICIE

L'atto di compravendita e la concessione del diritto di superficie saranno stipulati a Milano, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente di ciascun lotto.

Per gli atti di compravendita, il prezzo finale di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento. Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

Per i beni d'interesse culturale la consegna del bene avverrà nel rispetto delle norme di cui agli artt. 59, 60, 61 del D.L.42/2004.

DISPOSIZIONI PER LE CONCESSIONI IN USO

Prima della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese:

1. l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, se necessario
2. l'attestato di prestazione energetica, se necessario.

Il Comune convocherà l'aggiudicatario per la sottoscrizione dell'atto di concessione. In caso di rinuncia o mancata presentazione l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto e si darà corso all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio rilasciato a garanzia degli adempimenti previsti dal bando di gara.

In sede di stipula della convenzione, sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero in contanti. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore/concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

PRINCIPALI DISPOSIZIONI PER L'IMMOBILI IN CONCESSIONE

Il contratto da stipulare sarà un contratto di concessione.

La durata della concessione è indicata nel prospetto a pagina 2 (anni 18 per il Lotto 7 e 12 per il Lotto 8). È escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

IL CONCESSIONARIO SI IMPEGNA:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta (incluse le autorizzazioni ex D. Lgs 42/2004 e s.m.e.i)) occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico per l'esercizio dell'attività proposta in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o la attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, incluse, se necessarie ;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti gli interventi assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Milano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
 1. le certificazioni di collaudo statico;
 2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 3. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 4. aggiornamento della scheda catastale;
- ad acquisire tutte le autorizzazioni previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, l'attività proposta in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla



Comune di
Milano

conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi. Eventuali masserizie abbandonate dovranno essere rimosse a cura e spese del nuovo concessionario;

- a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori;
- a corrispondere l'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;

Il canone annuo risultante dall'esito della gara sarà soggetto ad adeguamento ISTAT in aumento nella misura annua del 100%.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dell'immobile e lo sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità avvenga.

CONVENZIONE - ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Nella convenzione accessiva alla concessione sarà prevista la decadenza della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non destini l'immobile all'attività proposta nell'offerta tecnica;
- non acquisisca le autorizzazioni necessarie per il progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico, incluse quelle ex D.Lg 42/2004 e s.m.e.i;
- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, fatta eccezione di quanto previsto dall'art.36 della legge 392/78.

INFORMAZIONI GENERALI

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le disposizioni della deliberazione di Giunta Comunale n. 1521 del 30.12.2020, le norme del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i., il codice civile e le normative vigenti. Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it e all'Albo Pretorio del Comune di Milano.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare della Direzione Demanio e Patrimonio Immobiliare, Arch. Massimo Marzolla.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

IL PRESENTE AVVISO NON HA NATURA DI ANNUNCIO COMMERCIALE.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono esser comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, il Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica PEPI.Demanio@Comune.Milano.it o al responsabile e per la protezione dei dati personali dpo@comune.milano.it. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali - Piazza Monte Citorio 121 - 00186 Roma.

IL DIRETTORE
(Arch. Massimo Marzolla)