

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

**BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CASCINA CORBA, UBICATO IN
VIA DEI GIGLI 14 , MILANO .**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di valorizzazione economica, edilizia e funzionale del patrimonio comunale , con deliberazione di Giunta Comunale n. 1025 del 24/07/ 2023 ha approvato " le linee di indirizzo per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale mediante procedura di evidenza pubblica per la concessione dell'immobile denominato Cascina Corba, sito in Via Dei Gigli 14, Milano". In attuazione alla predetta deliberazione, l'Amministrazione Comunale indice una gara pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso della seguente unità immobiliare .

UBICAZIONE	CANONE CONCESSORIO ANNUO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE	SUPERFICIE EX DPR 138/1998
VIA DEI GIGLI 14 MILANO	EURO 89.493,84	EURO 8.900,0	MQ 559

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile, attualmente libero da affittanze , è distribuito su due piani fuori terra e composto da un modesto corpo di fabbrica in muratura adibito a deposito; l'edificio è completato da un'ampia area verde pertinenziale. L'immobile è accatastato al Fg. 466 map.le 107 sub 1, e la superficie ai sensi del dpr 138/98 è pari a mq. 559 c.a.

A causa del fenomeno meteorologico che ha colpito la città di Milano il 24 luglio, l'edificio è in parte inagibile per la caduta di alberature sul complesso medesimo e su alcuni punti della recinzione perimetrale .

Il concessionario dovrà farsi carico della messa in sicurezza/ripristino delle condizioni di agibilità dell'immobile e della rimozione delle alberature cadute durante l'evento calamitoso.

UTILIZZI CONSENTITI

DESTINAZIONE D'USO : COMMERCIALE/RISTORAZIONE

Sono escluse l'attività di phone center, money transfert, sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di raccolta scommesse, intermediazione immobiliare e commerciale, supermercati e qualsiasi altra attività per le modalità di vendita o per le tipologie di beni posti in vendita non conforme rispetto al pregio dell'ambito monumentale.

DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 12. E' escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone concessorio complessivo per l'intera durata della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione assoluta in aumento dell'ultimo indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

SOPRALLUOGHI

L'immobile è attualmente parzialmente inagibile e pertanto non è visionabile all'interno, ma solo dall'esterno.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le persone fisiche, le imprese individuali, le società, Enti in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione **ALLEGATO B**.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo immobile, pena l'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 : 60 PUNTI

OFFERTA ECONOMICA : 40 PUNTI

MODALITA' DI 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, 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 dovrà essere sottoscritta dalla persona fisica, rappresentante legale, dal titolare in caso di impresa individuale, dal procuratore. In caso di procura, va allegata la relativa procura in copia autentica, nella quale dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione.

Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile, dalla persona fisica, dal rappresentante legale/procuratore, dal titolare, in caso di impresa individuale.

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.

Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) dell'importo cui alla tabella a pagina 1, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a “Comune di Milano” da depositare, previo appuntamento (tel. 02804354,) presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì - orario: 8,30 - 13,30), ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino al 31/12/2024. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario. 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. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

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, sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale .

Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dalla persona fisica, rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale, pena l'esclusione (**ALLEGATO D**).

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, dalla persona fisica, dal rappresentante legale, procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale. L'offerta tecnica consiste in una relazione descrittiva in cui si evidenzia la valorizzazione dell'edificio .

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

BUSTA N. 3 con la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA** ", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

- offerta economica, redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello ALLEGATO OE , munita di marca da bollo e debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dalla persona fisica, dal rappresentante legale/ procuratore, dal titolare, in caso di impresa individuale . Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone offerto in aumento rispetto alla base d'asta, indicata nella tabella a pagina 1 del presente bando .

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O PARI RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

L'offerta economica è nulla se 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.

TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 28**

SETTEMBRE 2023, 4° PIANO, ALL'AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE, VIA LARGA 12, 20122 MILANO, UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N.419), DAL LUNEDI' AL VENERDI', ORE 9,00 - 12,00.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: **“BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CASCINA CORBA, UBICATO IN VIA DEI GIGLI 14, MILANO”.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana.

ASSEGNAZIONE PUNTEGGI - OFFERTA TECNICA (MAX 60)

L'Offerta Tecnica consisterà nella redazione di una relazione tecnica, completa e dettagliata, riguardante l'attività che si intende svolgere nell'unità immobiliare, nel rispetto della destinazione sopra indicata. Il punteggio massimo di 60 punti relativo all'offerta tecnica sarà assegnato dalla Commissione Giudicatrice secondo la sottostante tabella.

OFFERTA TECNICA MAX PUNTI 60		
	Qualità della proposta di utilizzo degli spazi	Max 15
	Attività/funzioni aggiuntive di tipo aggregativo o culturale che favoriscono l'attrattività e l'accessibilità degli spazi, quali attività che coinvolgono il territorio, scuole, associazioni e cittadini residenti con particolare attenzione alle fasce fragili e alle caratteristiche socioeconomiche del quartiere di riferimento, progetti, iniziative e attività che favoriscano una maggior apertura al quartiere e maggior partecipazione dei suoi residenti, nel rispetto del Regolamento per l'uso degli immobili di proprietà comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 87 del 10/11/2022.	Max 10
	Fasce orarie di apertura al pubblico	Max 5

	Qualità estetica del progetto: soluzioni progettuali riferite alla qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti, degli arredi e attrezzature di cui intendono dotare i locali.	Max 10
	Progetto organizzativo e gestionale a supporto della proposta di utilizzo	Max 10
	Esperienze: iniziative analoghe già compiutamente realizzate	Max 10

ATTENZIONE: Nell'offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione.

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase **DELL'OFFERTA ECONOMICA**, i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 30.

ASSEGNAZIONE PUNTEGGI OFFERTA ECONOMICA MAX P. 40

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:

$$PC_i = (C_i * 40) / C_{max}$$

Dove:

PC_i Punteggio per il canone annuo offerto dal singolo concorrente

C_i canone annuo offerto dal concorrente

C_{max} canone annuo più alto offerto dai concorrenti.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

COMMISSIONE DI GARA - VERIFICA POSSESSO DEI REQUISITI

Nella seduta pubblica **del 29 SETTEMBRE 2023, alle ORE 14.00**, presso gli uffici comunali di via Larga 12, 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.

COMMISSIONE GIUDICATRICE - OFFERTA TECNICA

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

COMMISSIONE DI GARA - OFFERTA ECONOMICA

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

Le operazioni di gara saranno descritte in apposito verbale di gara redatto dal segretario di Commissione e approvate con Determinazione Dirigenziale .

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

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, di cui all'art.94 del D.Lgs 36/2023. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Qualora, a seguito di comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovesse rinunciare alla stipula del contratto, si provvederà ad incamerare il deposito cauzionale provvisorio .

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.

STIPULA DELLA CONCESSIONE

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

- l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, se necessario

- l'attestato di prestazione energetica

Il Comune convocherà l'aggiudicatario per la sottoscrizione della convenzione accessiva alla 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 o tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari ad un trimestre del canone concessorio. La fidejussione sarà escutibile a prima richiesta scritta a mezzo raccomandata a.r. o posta certificata, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. 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 Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il complesso immobiliare sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dell'immobile nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

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 occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicate nell'offerta tecnica, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di ripristino strutturale e di restauro architettonico e di riqualificazione del patrimonio in generale di cui all'offerta aggiudicataria, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica;
- 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:



- le certificazioni di collaudo statico;
 - tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 - la scheda tecnica di “Progetto as built”, unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 - l’aggiornamento della scheda catastale;
 - in generale, tutta la documentazione progettuale che verrà richiesta dall’Area Patrimonio Immobiliare;
- ad acquisire tutte le licenze commerciali 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 della qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso;
 - a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte 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 conservazione, all’agibilità e all’uso dell’immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nei termini e con le modalità stabilite nel presente bando, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
 - a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori;
 - ad ottemperare a tutti gli oneri previsti nell’offerta di gara.

Sono a carico del concessionario lo smaltimento / rimozione di eventuali masserizie presenti nei locali .

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 con l’offerta tecnica;
- il Concessionario sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;

- il Concessionario subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78.

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 essere 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 DeP.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.

18) INFORMAZIONI GENERALI

Il Responsabile del procedimento è la dottoressa Daniela Corrente. La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet www.comune.milano.it.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano la deliberazione di Giunta Comunale di cui alle premesse, 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.

IL DIRETTORE
Arch. Massimo Marzolla