

**AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI
D'INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'INTERA
UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATA "MERCATO COMUNALE COPERTO
MONZA", UBIcata IN VIALE MONZA 54 - MILANO**

1. PREMESSA E FINALITÀ GENERALI

Nell'ambito delle azioni per la rivitalizzazione economica, sociale e culturale dei quartieri della città, il Comune di Milano ha intrapreso un percorso di rinnovamento e rifunzionalizzazione dei Mercati Comunali Coperti (MCC).

La DGC 2377/2017 "Linee di indirizzo per il miglioramento dei Mercati Comunali Coperti" promuove infatti la trasformazione evolutiva dei Mercati Comunali Coperti come punto di scambio non solo di merci ma anche di idee e di relazioni, attraverso l'ibridazione tra attività commerciali e attività sociali, culturali, aggregative e ricreative che possano anche favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile, ed occupazionale in genere, nonché il dialogo tra generazioni, tra gruppi sociali, tra culture, in una nuova prospettiva di aggregazione sociale, contribuendo alla riqualificazione del territorio.

Lo strumento operativo più rispondente alle citate esigenze e utilizzabile per la maggior parte degli immobili mercatali, anche sulla scorta dei positivi risultati che la sua sperimentazione in alcune unità mercatali sta riscuotendo, è stato individuato nella concessione di lungo periodo degli immobili, da assegnare a seguito di procedura di evidenza pubblica ad un unico soggetto gestore, anche di natura consortile, che si impegni a promuovere e a sviluppare un progetto complessivo di natura commerciale, aggregativa e sociale.

Attraverso il presente Avviso esplorativo, l'Amministrazione intende dunque raccogliere, in maniera non vincolante per l'Ente, manifestazioni di interesse e proposte progettuali preliminari da parte di soggetti interessati ad investire nel progetto di riqualificazione della struttura e a candidarsi alla gestione dell'immobile.

La definizione di dettaglio degli obiettivi, delle funzioni da insediare e delle condizioni contrattuali per l'affidamento sarà oggetto di una procedura ad evidenza pubblica dedicata che verrà pubblicata successivamente, anche tenendo conto delle risultanze del presente Avviso.

2. CONTESTO

Il quartiere Nolo, situato nella zona nord est di Milano (Municipio 2), è un quartiere multiculturale oggi al centro di un processo di trasformazione urbana e sociale.

Il Nucleo di Identità Locale ("NIL") di riferimento è il NIL 20 Loreto-Casoretto-Nolo, con una superficie di 1,7 km, rappresentante l'1% del totale della superficie di Milano.

Dal punto di vista socio-demografico, i residenti risultano essere circa 44.004 abitanti¹, ovvero il 3,15% della popolazione di Milano, per un totale di circa 27 mila famiglie residenti, in significativo aumento nei prossimi 15 anni (previsione +37%); la percentuale di giovani adulti è superiore alla media della Zona 2 e del Comune, mentre più bassa la presenza di anziani e grandi anziani.

E' uno dei quartieri con maggior densità di abitanti (26.016 ab/km²)² e anche tra quelli con la maggior quota di popolazione straniera (32,98% ovvero n. 14.514 residenti stranieri).

Con riferimento alla destinazione d'uso degli edifici³, si osserva una significativa presenza di residenziale (67,8%), superiore alla media della Zona 2 e del Comune (60,7%); le % di edifici ad uso produttivo (5,5%),

¹ Dati censimento 2022

² Dati censimento 2022

³ Dati censimento 2011

commerciale (3,1%), servizi (6,1%), turistico ricettivo (0,6%) sono in linea con i valori a livello comunale, inferiori invece gli edifici ad uso direzionale e terziario (3,1% vs 4,4%).

L'analisi delle attività commerciali evidenzia la presenza di n. 889 esercizi di vendita al dettaglio, di cui n. 859 esercizi di vicinato⁴ e n. 30 medie strutture di vendita. Il rapporto esercizi/residenti è lievemente superiore alla media del comune, quanto alla distribuzione delle attività non si rilevano invece scostamenti.

Nel quartiere vi sono due mercati settimanali scoperti:

- Marco Aurelio (3 minuti a piedi dal MCC), il venerdì con 245 posti, di cui 88 alimentari, 153 non alimentari e 4 battitori
- Monza, il mercoledì, 62 posti di cui 33 alimentari, 28 non alimentari e un battitore

Le misurazioni del livello di soddisfazione del bisogno di servizi evidenziano alcune aree di criticità rispetto all'offerta esistente in termini di: biblioteche di quartiere, nidi di infanzia, riciclerie ecc. Segnali di attenzione riguardano anche le scuole di infanzia, i consultori pediatrici e i centri sportivi.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti il Piano di Governo del Territorio del Comune indica che il 23% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL⁵ ma, tenuto conto della ponderazione rispetto al complessivo bisogno del servizio espresso a livello cittadino, il livello di criticità potenziale del NIL per tale servizio risulta basso.

Sul territorio risulta radicata la cultura dell'associazionismo e del volontariato; il Municipio 2, infatti, supporta iniziative di carattere culturale e sociale di importanza per il territorio di sua competenza, ritenute meritevoli di apprezzamento per le loro finalità; inoltre riconosce il valore sociale del volontariato, singolo e associato, e ne promuove lo sviluppo, il sostegno e la collaborazione.

Di recente, è stato firmato un Patto di collaborazione per la riqualificazione, la rigenerazione urbana e la rivitalizzazione del cortile del Mercato Comunale di Viale Monza, quale attività di cura condivisa dei beni comuni.

L'Accordo vede coinvolte diverse associazioni: in primis l'Associazione MEMO54, che è l'associazione degli operatori commerciali del mercato comunale di Viale Monza 54; inoltre l'Associazione Il Vespaio ETS, che persegue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, e l'Associazione Genitori Ciresola ETS, che riunisce i genitori dell'Istituto Comprensivo Statale Teodoro Ciresola di Milano

Accanto alle Associazioni, è presente da diversi anni nel quartiere NoLo il Politecnico di Milano, grazie all'esperienza del Dipartimento di Design che, in collaborazione con i soggetti locali, ha promosso diverse attività e progettualità per il quartiere.

Nell'anno 2018, nell'ambito del programma Polisocial, ha preso il via l'iniziativa OFF Campus – Il Cantiere per le Periferie promosso dal programma di responsabilità sociale accademica "Polisocial".

Nel 2020, è stato aperto, proprio all'interno degli spazi del mercato, lo spazio Off Campus Nolo, nel quale il gruppo di ricerca PoliMi DESIS Lab del Dipartimento di Design promuove in modo continuativo attività di ricerca-azione, di didattica innovativa e di co-progettazione con le realtà locali e gli abitanti del quartiere. L'arrivo di Off Campus Nolo ha permesso di riqualificare una porzione di area

⁴ Superficie di vendita inferiore a 250 mq

⁵ La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

interna al Mercato comunale di Viale Monza, riportando i volumi originali dell'architettura e trasformandoli in occasione di diffusione del sapere e di progettualità con la comunità locale.

Dal punto di vista della mobilità, il quartiere NoLo è sicuramente tra i più collegati di Milano, complice la Stazione Centrale e le fermate della metro che lo avvolgono.

Nei prossimi anni sono previsti due interventi che avranno riflessi sul quartiere NoLo: lo sviluppo di una fermata della rete ferroviaria e l'ampliamento dell'attuale rete ciclopedonale (da 774 m a 2.691 m)

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Mercato Comunale Coperto di Viale Monza è un edificio costruito nel 1953, con una superficie coperta pari a 1.125 mq. Sul bene, identificato dal mappale 246 Foglio 200 del catasto urbano di Milano, esiste un provvedimento di tutela ai sensi D.Lgs. 42/2004 n. 2009/03/12.

L'edificio ha una planimetria rettangolare ed è costituito da un piano fuori terra al cui interno è presente un unico spazio adibito a mercato comunale e da un piano interrato che ospita, invece, le cantine.

La struttura vanta una superficie di vendita di 527 mq, e attualmente sono attivi n. 15 posteggi di vendita.

Il mercato è infatti condotto nella modalità tradizionale, per cui i posteggi di vendita sono gestiti tramite concessione comunale; le concessioni hanno la durata stabilita dagli atti di assegnazione e cessano alla loro scadenza, ove non siano intervenuti espliciti rinnovi. È comunque prevista la decadenza automatica delle concessioni in caso di assegnazione dell'intero edificio mercatale a un concessionario unico, in esito ad una procedura ad evidenza pubblica nell'ambito del processo di rilancio complessivo dei Mercati Comunali.

L'edificio si caratterizza per la particolare copertura, una struttura voltata in cemento armato, che ricorda le grandi volte di copertura metalliche delle stazioni ferroviarie del XIX secolo. La volta di copertura è chiusa ai lati da un sistema di finestrature oscurate dall'interno con telaio metallico, a definizione di un sistema bilanciato di contrafforti. Esternamente le facciate sono rifinite con una zoccolatura che gira attorno a tutto l'edificio in pietra naturale martellinato e si presentano oggi in buono stato di manutenzione.

Internamente la pavimentazione delle gallerie è in ceramica, il controsoffitto in quadrotti è in fibre minerali.

Non vi è presenza di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Il mercato presenta delle passività ambientali meglio descritte nel verbale redatto da Silea il 30.05.2022, che rileva un'importante presenza di materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose per il cui smaltimento dovranno essere adottate particolari misure di sicurezza.

Gli interventi necessari al mercato in oggetto sono legati al tipo di funzione che lo stesso è chiamato a ricoprire. La destinazione attuale dell'edificio a mercato coperto fa sì che lo stesso risulti già adeguato ad essere adibito a tale attività, a meno di interventi di valorizzazione estetica, strutturale e funzionale sull'involucro, con le evidenze tecniche qui esposte e meglio descritte nell'allegato tecnico.

INTERVENTI NECESSARI:

Il concessionario dovrà eseguire gli interventi indispensabili al mantenimento della funzionalità strutturale e delle condizioni di sicurezza. In particolare:

- Bonifica dei manufatti in amianto e in fibre artificiali vetrose come da rapporto allegato;
- Interventi sull'involucro ai fini del contenimento energetico, sostituzione serramenti ingressi;

- Interventi sulla copertura ai fini del contenimento energetico sostituzione di serramenti e lucernari;
- Riorganizzazione dei locali servizio con creazione di un unico locale contatori elettrici;
- Realizzazione di locale contatore acqua potabile secondo le prescrizioni del servizio acquedotto;
- Rifacimento quadro elettrico generale e linee elettriche parti comuni;
- Rifacimento servizi igienici del personale e creazione servizi igienici per il pubblico con adeguamento per accessibilità disabili;
- Creazione di locale destinato alla raccolta rifiuti conforme alle vigenti prescrizioni normative;
- Ripristino pavimentazione corridoio centrali; sostituzione controsoffitto e apparecchi illuminanti con rifacimento linee elettriche di alimentazione;
- Rifacimento anello distribuzione acqua potabile, con creazione di rete idrica dedicata per idranti in relazione del progetto antincendio;
- Creazione di impianto per ricambi d'aria e climatizzazione;
- Opere necessari alla compartimentazione degli ambienti ed alla protezione degli elementi strutturali ai fini dell'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Sulla base della stima parametrica dei costi dell'intervento, nonché delle spese per progettazione, collaudo, consulenze, iva e allacciamenti, la competente Area Tecnica Comunale ha previsto un quadro economico complessivo pari a 2.000.000,00 €⁶.

4. OBIETTIVI DELL'AVVISO ESPLORATIVO

Sulla base di quanto esposto ai punti precedenti, il Comune di Milano intende procedere alla riqualificazione dell'immobile denominato "Mercato Comunale Coperto" Monza, attraverso la realizzazione di una struttura di vendita polifunzionale da parte di un concessionario unico, con l'obbligo per lo stesso di realizzare gli interventi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale.

Con il presente Avviso esplorativo, i Soggetti interessati alla gestione dello spazio sono invitati a presentare proposte progettuali preliminari che prevedano l'attivazione di un mix di funzioni commerciali, sociali, culturali e aggregative, rivolte a pubblici diversi e per tutto l'arco della giornata. Il progetto dovrà valorizzare e mantenere prevalente la funzione commerciale.

Le proposte progettuali dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- rispondere ai bisogni della comunità locale;
- rivitalizzare i luoghi mercatali, anche in sinergia con altre iniziative che verranno messe in atto dal Comune di Milano o da altri attori pubblici o privati;
- valorizzare e coinvolgere le reti associative e le realtà socio culturali attive sul territorio;
- creare un fattore di attrazione per chi viene da altre parti della città;
- garantire la sostenibilità economica dell'intervento e uno sviluppo armonico e continuativo delle attività nel medio lungo periodo.

Le proposte dovranno riguardare l'intera struttura ed essere corredate da un progetto di gestione economicamente sostenibile.

⁶ Relazione tecnica del 19.06.2022. Il quadro complessivo degli interventi potrebbe subire modifiche dovute, tra l'altro, agli imprevisti in corso d'opera e all'aggiornamento costante del prezzario regionale.

Si specifica che la partecipazione al presente Avviso esplorativo non determina alcun vantaggio né alcun vincolo di partecipazione in vista della successiva procedura ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto gestore.

5. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le condizioni economiche per la concessione d'uso dell'immobile, la durata del contratto e gli oneri a carico del concessionario verranno dettagliati dalla Giunta Comunale nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento.

Ai fini dell'elaborazione delle proposte progettuali e dei relativi piani economici e di gestione, si fa riferimento a quanto disposto dalla DGC 2377/2017 – "Linee di indirizzo per il miglioramento dei Mercati Comunali Coperti":

- La durata orientativa della concessione d'uso è di anni 20, elevabile in relazione all'esigenza di garantire la sostenibilità del piano economico finanziario;
- I costi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale della struttura sono interamente a carico del concessionario;
- La concessione d'uso prevede la corresponsione di un canone annuale a prezzi di mercato, la cui stima sarà calcolata, tra l'altro, tenendo conto dell'aggravio sui concessionari degli interventi di adeguamento previsti e della necessità di garantire un equilibrio economico-finanziario ed una redditività positiva.

Restano in ogni caso a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali costi per adeguamento edilizio ed impiantistico che si dovessero presentare nel corso della gestione, le spese di gestione e tutti gli oneri per l'ottenimento di permessi e di eventuali autorizzazioni per l'uso proposto presso gli Uffici/Enti competenti.

6. DESTINATARI DELL'AVVISO

Possono rispondere al presente Avviso tutti i soggetti giuridici privati interessati a presentare proposte progettuali in linea con le finalità indicate al punto 4.

I soggetti proponenti potranno manifestare interesse in forma singola o associata, includendo consorzi e raggruppamenti di imprese costituiti, costituendi e temporanei.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli interessati dovranno compilare la SCHEDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE allegata al presente Avviso (rif. Allegato A), redatta in carta semplice ed in lingua italiana, e sottoscriverla con firma non autenticata, allegando copia del documento di identità del sottoscrittore (rappresentante legale dell'organizzazione proponente).

La Scheda di manifestazione di interesse dovrà contenere:

1. la descrizione dell'organizzazione/i;
2. una relazione sintetica contenente una proposta progettuale unitaria di utilizzo dello spazio, comprensiva della proposta di distribuzione degli spazi e delle rispettive destinazioni d'uso;

3. un elenco esemplificativo delle attività da svolgere nel corso del primo anno;
4. un piano economico preliminare che indichi i costi previsti per la gestione della struttura e le principali fonti di ricavo o finanziamento;
5. l'ammontare orientativo dell'investimento previsto per il recupero e l'adeguamento della struttura alle funzioni proposte, compresi gli interventi obbligatori indicati al punto 3.

La manifestazione d'interesse e la proposta progettuale dovranno essere inviata via PEC all'indirizzo MCC@pec.comune.milano.it entro e non oltre il 03/10/2023 alle ore 12:00, riportando nell'oggetto la dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE MERCATO COMUNALE COPERTO MONZA". Non è ammessa la trasmissione via posta elettronica ordinaria; la casella riceve e-mail provenienti esclusivamente da indirizzi PEC.

Non verranno prese in considerazione manifestazioni di interesse:

- prive di firma del sottoscrittore;
- che prevedano un utilizzo dello spazio richiesto per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente avviso;
- in presenza di contenziosi o morosità o occupazione senza titolo relativi a beni immobili di proprietà del Comune di Milano;
- in presenza di morosità con i tributi comunali.

8. SOPRALLUOGO

I soggetti che intendono rispondere al presente Avviso possono effettuare un sopralluogo presso il Mercato Comunale Coperto in oggetto. I sopralluoghi saranno consentiti fino al 22 settembre.

Per effettuare il sopralluogo gli interessati dovranno inviare richiesta di appuntamento tramite mail al seguente indirizzo: APRO.mercaticoperti@comune.milano.it

Nell'oggetto della mail andrà specificato "Richiesta sopralluogo per MCC Monza" e indicati obbligatoriamente, pena la mancata presa in carico della richiesta, indirizzo, numero di telefono e mail del richiedente per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione Comunale.

9. VALUTAZIONE, RISERVATEZZA DEI CONTENUTI DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

Tutte le proposte pervenute nei termini e secondo le modalità indicate nel precedente punto 6, verranno valutate dagli uffici della Direzione scrivente, allo scopo di verificarne la coerenza con le finalità del presente Avviso. Ad esito della valutazione non viene costituita alcuna graduatoria e la partecipazione all'avviso non costituisce titolo preferenziale e non genera alcuna utilità o vantaggio ai fini dell'affidamento.

Il contenuto delle proposte progettuali verrà trattato dall'Amministrazione secondo principi di riservatezza e tutela della proprietà intellettuale, in coerenza con le finalità del presente Avviso.

Con la consegna di proposte progettuali in risposta al presente Avviso, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Milano ad utilizzare le informazioni contenute per la definizione di dettaglio delle funzioni d'uso del Mercato Comunale Coperto, senza pretendere alcun corrispettivo.

10. INFORMAZIONI GENERALI

Il presente Avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito internet www.comune.milano.it

Responsabile del procedimento è dott. Paolo Seris, Direttore dell'Area Attività commerciali e SUAP.

INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si forniscono le seguenti informazioni.

Titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento è il Comune di Milano con sede in Piazza della Scala, 2 – 20121 Milano

Responsabile della protezione dei dati personali

Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: dpo@Comune.Milano.it

Finalità e base giuridica

Il trattamento dei dati è finalizzato all'espletamento del procedimento di gestione e analisi della manifestazione di interesse e/o delle attività connesse e strumentali riferite all'area delle attività produttive nell'ambito dei compiti assegnati dall'Ordinamento al Comune, fatta salva la possibilità di un ulteriore utilizzo per trattamenti successivi compatibili con le finalità della raccolta.

I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ed in particolare dall'art. 6 – par. 1 lett. e) - e dall'art. 2 ter del D.lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri, in coerenza con le disposizioni comunali in materia.

Tipologie dei dati trattati

Il procedimento prevede il trattamento dei dati personali conferiti con la manifestazione d'interesse nonché dei dati necessari a verificare, nell'ambito delle attività istruttorie, il possesso dei requisiti previsti dall'Avviso.

Modalità di trattamento

Il trattamento si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali ed è improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza. Viene effettuato anche con l'ausilio di strumenti elettronici coerentemente con le operazioni indicate nell'art. 4, punto 2, del Regolamento UE 2016/679.

Natura del trattamento

Il conferimento dei dati è facoltativo ma il loro mancato conferimento preclude la ricevibilità e la valutazione della manifestazione di interesse, con la conseguente esclusione dalla procedura di valutazione.

Comunicazione e diffusione

I dati personali potranno essere oggetto di comunicazione a terzi o di diffusione nei casi previsti dalle disposizioni normative applicabili. Inoltre, gli stessi dati potranno essere oggetto di diffusione anche mediante pubblicazione on line sul sito del Comune.

Categorie di destinatari dei dati

I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche preposte al procedimento e allo svolgimento delle operazioni necessarie, designate come incaricate del trattamento dei dati. Le informazioni possono essere conosciute dal Direttore dell'Area Attività Commerciali e Suap in qualità di Responsabile del trattamento.

Conservazione dei dati

I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e comunque per un periodo di 10 anni.

Trasferimento dati verso paese terzi

I dati trattati per le predette finalità non sono trasferiti a paesi terzi all'esterno dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (SEE) o ad organizzazioni internazionali.

Diritti degli interessati

Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti nonché di opporsi all'elaborazione rivolgendo la richiesta al Comune di Milano in qualità di Titolare - Piazza della Scala, 2 – 20100 Milano, alla seguente e-mail: dpo@Comune.Milano.it

Diritto di reclamo

Si informa infine che gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 (art. 77) hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, (www.garanteprivacy.it) o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).