



# VIA GENTILE BELLINI 6

## AVVISO PUBBLICO N.05/2023

DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEGLI SPAZI SITI NEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ COMUNALE DI VIA GENTILE BELLINI N. 6 MILANO, PER LE FINALITÀ DI ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDUCATIVI, TUTELA DEI PROCESSI DI CRESCITA, CONTRASTO ALLA POVERTÀ EDUCATIVA, INTEGRAZIONE CULTURALE DEI BAMBINI E GIOVANI.

Destinazione	Numero Spazi	Superficie Netta (mq)	Canone di Mercato a base d'asta
Attività educative, di aggregazione e inclusione per bambini e giovani	1	348	€ 6.447,00



## 1. FINALITA'

Nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, l'Amministrazione Comunale individua alcuni immobili da assegnare a terzi da destinare alla realizzazione di progetti economici, sociali, culturali, sportivi, educativi e formativi così come previsto dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale n. 87 del 10/11/2022. L'utilizzo degli spazi ad uso diverso dal residenziale costituisce una risorsa importante ai fini della diversificazione funzionale e della integrazione tra soggetti risorse e attività di livello locale e di scala cittadina, elementi questi che si ritiene possano costituire vere opportunità per elevare la qualità abitativa e relazionale dei quartieri.

## 2. OGGETTO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 747 del 25/05/2023, l'Amministrazione indice una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso degli spazi di proprietà comunale siti in Milano, Via Gentile Bellini n. 6, di mq 348 ca (ex DPR 138/98) per la **realizzazione di uno o più servizi riguardanti l'attuazione di interventi educativi, di tutela dei percorsi di crescita giovanile, di contrasto della povertà educativa, di bambini e ragazzi, tramite attività didattiche, laboratoriali, sportive, di sostegno scolastico, di supporto alle famiglie, di integrazione culturale e linguistica dei bambini di origine straniera, con una forte connotazione aggregativa. Tali attività dovranno essere funzionali al rafforzamento delle misure di contrasto della povertà educativa, della rete di sussidiarietà sociale ed alla promozione della coesione del tessuto sociale dei contesti urbani nei quali sono inseriti** e rispondenti alle finalità previste dal provvedimento suddetto e nel rispetto degli oneri indicati nel presente avviso nonché di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

## 3. DURATA

La durata del contratto sarà di anni **12**, senza possibilità di rinnovo, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e contestuale consegna dell'immobile, in linea con i principi generali fissati dalla delibera di Giunta Comunale n. 1904/2008, nonché congrua per meglio garantire la possibilità di ammortamento dell'investimento da realizzare per potenziare le attività e per garantire un presidio stabile in funzione delle attività proposte.

## 4. CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Il canone annuale a base d'asta è calcolato sulla base dei valori di mercato, abbattuto del 70% per soggetti senza scopo di lucro, ed ulteriormente ridotto del 5% per attività dislocate in quartieri periferici e disagiati, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di Consiglio Comunale n. 87/2022, dunque pari a:

Unità Immobiliare	Ubicazione	Superficie ex DPR 138/1998, mq	Uso	Canone annuo scontato del 70% + 5%, base d'asta	Oneri accessori (D.D. n. 602 del 10/11/2011 "Senza ascensore e senza portiere")
Stabili e area pertinenziale	Via Gentile Bellini n. 6	274+5+69= 348	Attività educative, di aggregazione e inclusione per bambini e giovani	€ 6.447,00	€ 967,00



<b>DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO</b> <i>(5% canone a base d'asta su 12 annualità)</i>	<b>€ 3.868,20</b>
<b>DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO</b> <i>(10% canone a base d'asta su 12 annualità)</i>	<b>€ 7.736,40</b>

**Il canone annuo della concessione d'uso sarà quello risultante all'esito della gara.**

## 5. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto del presente bando sono identificate al Foglio 511, Mappali 85-88-335, con superficie ex DPR 138/1998 pari a ca **274 mq** (edificio principale) più **5 mq** (locali accessori e tettoie) e al Foglio 511, Mappale 296, con superficie pari a **69 mq** (struttura adiacente).

Il tutto in parte contiguo al cortile di pertinenza, meglio identificato al Foglio 511, Mappale 434, sul quale vige il diritto di passaggio, dalla via Gentile Bellini, a favore dei mappali 84-433-435 del foglio 511.

Dal cancello di ingresso pedonale e carraio che si apre sulla via pubblica al civico 6, si entra nel cortile sul quale si affacciano due corpi di fabbrica, entrambi ad un unico piano fuori terra.

Sulla sinistra è posto il corpo principale (mappale 85), suddiviso al suo interno in diversi locali, alcuni ad uso ufficio e altri locali più ampi ad uso polivalente, oltre a ripostigli e servizi igienici.

Sulla destra del cortile è posto il fabbricato più piccolo (mappale 296), costituito da un unico grande salone ed un ripostiglio/servizio igienico.

Il cortile di pertinenza (mappale 434), in parte piantumato con alberature ad alto fusto, finisce in corrispondenza della recinzione che lo divide dall'area condotta da altra associazione che, non avendo un altro accesso indipendente, utilizza l'ingresso su strada ed il cortile come servitù di passaggio.

All'interno del cortile di pertinenza è presente anche una piccola tettoia (mappale 88) ed un box (mappale 335).

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico sanitario, con contatore dell'acqua comune, intestato al Comune di Milano, le cui spese sono ricomprese negli Oneri Accessori;
- impianto elettrico, con contatore esclusivo posto sulla recinzione verso strada;
- impianto di riscaldamento con impianto a *pellets* (ma.le 269) e *fancoils* (map.le 85).

**L'edificio versa in uno stato di conservazione adeguato all'uso, ma potrebbe beneficiare di consistenti interventi finalizzati al risparmio energetico.**

Tale spazio risulta particolarmente idoneo ad ospitare **un centro di aggregazione giovanile ed annesse attività sociali** in quanto:

- insiste al centro di un quartiere popolare, target della fragilità;
- si inserisce in un più importante programma di riqualificazione urbana;
- è costituito da una superficie ampia e facilmente modulabile per l'allestimento di locali polifunzionali per le attività di aggregazione, supporto scolastico, orientamento al lavoro;
- dispone di un cortile esterno per attività sportive e ricreative;

Gli immobili sono attualmente occupati da un soggetto *no profit* al quale è stata comunicata, da parte della Direzione competente, formale disdetta del contratto.



## 6. SOPRALLUOGHI E DOCUMENTAZIONE TECNICA

I Soggetti interessati potranno prendere visione delle unità immobiliari interessate in base alle date indicate nel calendario che verrà pubblicato (**Allegato H**) – unitamente all’Avviso – sul sito [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

Ferme restando le date indicate sul sito del Comune di Milano, la presenza dell’interessato al sopralluogo deve essere comunicata dal medesimo, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data prevista, al seguente indirizzo: [dep.valorizzazioneusidiversi@comune.milano.it](mailto:dep.valorizzazioneusidiversi@comune.milano.it)

Per quanto riguarda la documentazione tecnica occorre fare riferimento alla Scheda Tecnica (**Allegato A**), alla descrizione dell’unità immobiliare come indicato al paragrafo 5 ed a quanto sarà rilevato dagli interessati in sede di sopralluogo.

L’Amministrazione non dispone di documentazione ulteriore.

## 7. UTILIZZI CONSENTITI E ATTIVITA’ VIETATE

Gli utilizzi consentiti per gli spazi messi a bando sono: realizzazione di uno o più servizi riguardanti l’attuazione di interventi educativi, di tutela dei percorsi di crescita giovanile, di contrasto della povertà educativa, di bambini e ragazzi, tramite attività didattiche, laboratoriali, sportive, di sostegno scolastico, di supporto alle famiglie, di integrazione culturale e linguistica dei bambini di origine straniera, con una forte connotazione aggregativa.

**Tali attività dovranno essere funzionali al rafforzamento delle misure di contrasto della povertà educativa, della rete di sussidiarietà sociale ed alla promozione della coesione del tessuto sociale dei contesti urbani nei quali sono inseriti;**

### ATTIVITA’ VIETATE:

Sono vietate nelle unità immobiliari su elencate le seguenti attività: tutto ciò che è affine a sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, attività che necessitino la realizzazione di nuovi condotti di aspirazione/ventilazione esterni.

## 8. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Potranno partecipare alla selezione: i soggetti di cui all’Art. 3A del Regolamento di Consiglio Comunale n. 87/2022 dunque i soggetti senza scopo di lucro quali: organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, i Comitati, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. anche se non iscritti al registro previsto dalla normativa vigente.

In particolare, i soggetti ammessi alla selezione devono rispondere ai seguenti requisiti:

- non aver subito condanne penali, misure di prevenzione, o altri provvedimenti (es. ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 e d.lgs. n. 81/2008) o altre situazioni che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- se enti già costituiti, essere iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco;
- i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;
- non essere interessati da cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dal d.lgs. n. 159/2011 (codice delle leggi antimafia);



- non occupare abusivamente immobili comunali;
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale;
- non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al D.Lgs n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
- non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
- non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili, tenuto conto del tempo trascorso dalla violazione e della gravità della stessa;
- non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente dell'Ufficio dell'Amministrazione; - non aver presentato nella procedura di gara in corso dichiarazioni non veritiere;
- non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- possedere un indirizzo P.E.C. valido.

Non è consentito allo stesso soggetto di presentare più domande per il medesimo spazio (lotto). Per gli enti già costituiti, i suddetti requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda, pena la revoca dell'eventuale assegnazione dello spazio richiesto.

Potranno partecipare alla selezione pubblica anche soggetti non ancora formalmente costituiti. 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 dell'aggiudicazione.

I soggetti proponenti potranno partecipare singolarmente o anche in forma di raggruppamento temporaneo finalizzato all'attuazione del progetto, purché in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso ed in particolare secondo le modalità stabilite dal paragrafo 10.

## 9. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**A pena di esclusione**, i concorrenti dovranno presentare un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contenente 3 buste come di seguito indicato, con la seguente dicitura: **“NON APRIRE – BANDO N. 05/2023 DELL'AREA PATRIMONIO STRUMENTALE E ARCHIVI – SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEGLI SPAZI DI PROPRIETA' COMUNALE IN MILANO, VIA GENTILE BELLINI 6”**. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo, ivi **compresa la PEC**.

Il plico dovrà essere indirizzato e pervenire al **Comune di Milano - Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Strumentale e Archivi - Unità Valorizzazione Usi Diversi – Via Larga 12 – 20122 Milano, entro le ore 12.00 del giorno 28/11/2023**, e secondo le seguenti modalità alternative:

- con raccomandata A/R all'indirizzo sopra indicato;



- a mano all'Ufficio Protocollo Generale di Via Larga 12 – 20122 Milano, piano terra. Si prega di verificare gli orari e le disposizioni correnti, alla data di presentazione, sul sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/protocollo-generale>.

In ogni caso il limite massimo ai fini della presentazione, sia per la consegna a mano sia per il ricevimento tramite posta del plico, 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.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi partecipanti non saranno ammessi alla selezione. Non saranno ammesse richieste aggiuntive o sostitutive da parte dei partecipanti.

L'Amministrazione non valuterà le domande pervenute oltre detto termine e non assume alcuna responsabilità per la dispersione, lo smarrimento o il mancato recapito o disguidi o altro dovuto a fatto di terzi, a caso fortuito o a forza maggiore.

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.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE 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**:

- a) **Domanda di partecipazione** redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante (o dal/dai componente/i del futuro soggetto giuridico, in caso di nuova costituzione, o dal soggetto capofila del A.T.S.) con firma leggibile, autografa, in originale, non autenticata, indicando l'immobile per cui si intende partecipare, tenuto conto della destinazione d'uso e delle condizioni effettive degli spazi, utilizzando preferibilmente il modello Allegato B;
- b) **Atto costitutivo e/o Statuto** da cui risultino i poteri del legale rappresentante e i fini del soggetto partecipante (con indicazione espressa che l'Ente non persegue scopo di lucro);
- c) **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;
- d) **Copia fotostatica del Codice fiscale e/o Partita IVA** del soggetto richiedente;
- e) **Copia fotostatica delle Carte d'Identità di tutti gli aventi rappresentanza legale**;
- f) Copia del Provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica o iscrizione alla CCIAA (se in possesso);
- g) **Copia del provvedimento di iscrizione** all'anagrafe comunale delle Associazioni/ONLUS, in Albi Regionali o Provinciali ai sensi della Legislazione Regionale o di iscrizione in altro registro, ordine, elenco;
- h) **Patto di Integrità** su modello predisposto dall'Amministrazione (ALLEGATO D);
- i) Autocertificazione ex D.P.R. 445/2000 **attestante il titolare effettivo** (ALLEGATO E);
- j) Dichiarazione sul rispetto dei valori della Costituzione Repubblicana e antifascista (ALLEGATO F);
- k) **Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale** come previsto nella Tabella di cui al paragrafo n. 4.

Nel caso in cui il soggetto proponente sia un'A.T.S. (Associazione Temporanea di Scopo) si specifica quanto segue:



- la domanda di partecipazione (**ALLEGATO B**) deve essere redatta e sottoscritta dal Rappresentante legale del soggetto capofila dell'associazione temporanea di scopo;
- se l'A.T.S. è costituita, dovranno essere presentati: l'atto costitutivo/statuto dell'ATS e del soggetto capofila e dei partners nonché fotocopia della carta d'identità di tutti i sottoscrittori;
- se l'A.T.S. è costituenda, dovranno essere presentati: l'atto costitutivo e/o Statuto del soggetto capofila e dei partners e la LETTERA D'INTENTI, redatta e sottoscritta dai legali rappresentanti del soggetto capofila e dei partners sul modello predisposto dall'amministrazione (**ALLEGATO C – Lettera d' intenti**) nonché fotocopia della carta d'identità di tutti i sottoscrittori.

**BUSTA N. 2**, con la dicitura “**OFFERTA TECNICA**“ **chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta tecnica, sottoscritta (pena l'esclusione) in originale, con firma leggibile e autografa, dal legale rappresentante del soggetto partecipante e redatta secondo le indicazioni qui di seguito descritte.**

Coerentemente con gli indirizzi indicati nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 747 del 25/05/2023, i soggetti che intendono partecipare alla selezione dovranno presentare **una proposta progettuale** (offerta tecnica) contenente un piano di attività e di iniziative rivolte alla cittadinanza, rispondenti all'oggetto e finalità stabilite dalla Giunta, che dettagli tutto quanto necessario perché la Commissione Giudicatrice attribuisca i punteggi (vedasi art. 11).

La Proposta Progettuale (**max 8 pagine** in formato A4, oltre al Computo Metrico Estimativo, al Piano Economico Finanziario ed elaborati grafici) deve contenere le seguenti sezioni:

- A. **il soggetto proponente e adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa** dedicata all'attuazione della proposta progettuale con l'eventuale indicazione del partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta e delle positive esperienze precedenti svolte al servizio dello stesso territorio; esplicitare altresì gli ambiti di interesse del gruppo, le attitudini e l'approccio (a titolo esemplificativo dovranno essere indicate: attività svolte; collaborazioni già in corso; struttura organizzativa dedicata alla realizzazione del progetto);
- B. **qualità della proposta e coerenza con le finalità dell'Amministrazione descritta all'art. 2)**; descrivere gli obiettivi e le finalità del progetto, formulare il piano delle attività aperte alla cittadinanza che si intende svolgere nell'unità immobiliare; indicare le modalità di apertura degli spazi con la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere e nei singoli locali di riferimento;
- C. **qualità e valore economico del progetto di recupero** anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove previsto); devono essere descritti il piano dei lavori di adeguamento dei locali che preveda in particolare gli interventi funzionali alla realizzazione dell'iniziativa e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi. Il piano dei lavori comprende:
  - la descrizione delle opere (che evidenzii espressamente le opere di efficientamento energetico se previste);
  - il cronoprogramma degli interventi (decorrente da inizio contratto)
  - l'importo degli interventi, assistito da Computo Metrico Estimativo valorizzato con Prezzi Unitari tratti dal Listino Regione Lombardia 2023;
  - gli elaborati grafici, come necessari;
- D. **sostenibilità economica della proposta progettuale** (comprensiva dei costi di ristrutturazione / recupero dell'immobile, ove previsti); il piano economico finanziario deve riportare l'indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto, l'indicazione dei costi e dei finanziamenti (propri, provenienti da terzi o da sponsor) per la gestione del progetto e la realizzazione degli interventi di adeguamento. **A pena di esclusione, alla voce “spese per canone annuo” deve essere indicato il canone a base d' asta indicato al paragrafo 4, senza l'indicazione del rialzo offerto;**
- E. **modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa** sul contesto di riferimento; descrivere le forme con cui si intende pubblicizzare le attività, raggiungere i Cittadini, e quali ricadute si ritiene poter consuntivare sul territorio di riferimento;



- F. **condizioni agevolate di accesso ai servizi di interesse generale** per la collettività. Specificare eventuali tariffe agevolate per una o più categorie di Cittadini;
- G. coinvolgimento nella struttura organizzativa **di giovani 18-35 anni, di donne e/o di soggetti** che hanno documentate precedenti esperienze di gestione di progetti simili.

**BUSTA N. 3**, con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**” chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l’esclusione, contenente l’offerta economica (canone annuo offerto), redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello Allegato G, **munita di marca da bollo**, sottoscritta in originale, con firma leggibile e autografa dal legale rappresentante dell’Associazione, se già costituita, o del capofila dell’A.T.I. Il concorrente dovrà indicare il canone annuo offerto sia in cifra che in lettere e dovrà essere pari o superiore a quello indicato nel presente bando a base d’asta.

**SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE:**

- prive di sottoscrizione in originale;
- condizionate o espresse in modo indeterminato;
- contenenti cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che queste 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**);
- economicamente in ribasso rispetto alla base d’asta;
- che prevedano un utilizzo dell’immobile richiesto per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso;
- pervenute oltre il termine sopraindicato.

**10. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

Prima di presentare la domanda, i concorrenti dovranno costituire, pena l’esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero (“garanzia provvisoria”), dell’importo indicato in tabella al paragrafo 4 del presente Avviso, e corrispondente al **5% di 12 annualità** del canone annuale a base d’asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

Tale deposito dovrà essere costituito in contanti (nei limiti previsti dalle leggi vigenti) o con assegno circolare intestato a “Comune di Milano”, da depositare 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, previo appuntamento chiamando al seguente numero: 02/884.52601-52600-52602) ovvero con fideiussione 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 fideiussione avrà validità di un anno dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

La fideiussione 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 PEC o raccomandata con avviso di ricevimento.

**L’originale della ricevuta di versamento o fideiussione dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara, pena l’esclusione.**

Per i concorrenti aggiudicatari, tale deposito cauzionale sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di concessione.

**Ai concorrenti non aggiudicatari tale deposito cauzionale verrà svincolato entro 60 giorni dalla data di proposta di aggiudicazione, previa autorizzazione rilasciata dall’Unità Valorizzazione Usi Diversi alla Tesoreria Comunale.**



Qualora l'aggiudicatario rinunci allo spazio o non accetti di sottoscrivere il contratto o l'Amministrazione rilevi una causa ostativa all'assegnazione o alla stipula del contratto a seguito dei controlli effettuati (v. paragrafi 8 e 14 del presente Avviso), il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato.

## 11. SEDUTE DI GARA E PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

Coerentemente con gli indirizzi indicati nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 747 del 25/05/2023, l'immobile in oggetto sarà aggiudicato **secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEV)**, con aggiudicazione della gara all'offerta che conseguirà il maggior punteggio complessivo. Il punteggio massimo attribuibile (100 punti) è così distinto:

- **offerta tecnica:** massimo 70 punti;
- **offerta economica:** massimo 30 punti.

La prima seduta pubblica sarà fissata dopo la scadenza del termine previsto dal presente Avviso e ne sarà data comunicazione almeno tre giorni antecedenti la data della seduta, sul sito istituzionale del Comune di Milano, con indicazione del giorno, ora e luogo di svolgimento della stessa.

La Commissione di Gara, nominata ai sensi dell'art. 15 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Milano, 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 riservata, l'**OFFERTA TECNICA**, assegnando ai singoli concorrenti il punteggio secondo i seguenti criteri:

<b>Criterio</b>	<b>Punti max</b>
A. qualità del soggetto proponente e adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa dedicata all'attuazione della proposta progettuale con l'eventuale indicazione del partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta e delle positive esperienze precedenti svolte al servizio dello stesso territorio:	20
B. qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione:	20
C. qualità e valore economico del progetto di recupero anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove previsto):	6
D. sostenibilità economica della proposta progettuale (comprensiva dei costi di ristrutturazione / recupero dell'immobile, ove previsti):	6
E. modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa sul contesto di riferimento:	6
F. condizioni agevolate di accesso ai servizi di interesse generale per la collettività:	6
G. coinvolgimento nella struttura organizzativa di giovani 18-35 anni, di donne e/o di soggetti che hanno documentate precedenti esperienze di gestione di progetti similari:	6
<b>Totale punti qualità</b>	<b>70</b>

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

**I partecipanti saranno ammessi all'offerta economica solo nel caso in cui il punteggio raggiunto nell'offerta tecnica sia superiore a 42 punti.**



Con riguardo all'**offerta economica**, il massimo del punteggio verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al canone a base d'asta, mentre alle altre offerte verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità, sulla base della seguente formula matematica:

$$PC_i = (C_i * 30) / C_{max}$$

dove:

**Pci** è il punteggio per il canone annuo offerto dal singolo concorrente

**Ci** è il canone annuo offerto dal concorrente

**Cmax** è il canone annuo più alto offerto dai concorrenti

L'Amministrazione procederà con apposito atto all'approvazione delle graduatorie finali relative agli immobili oggetto del presente Avviso e ciò costituirà proposta di aggiudicazione.

La proposta di aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

Potrà procedersi alla proposta di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, la proposta di aggiudicazione andrà a favore del concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'OFFERTA ECONOMICA.

## 12. DIRITTO DI PRELAZIONE DEL CONDUTTORE USCENTE

Il diritto di prelazione sul conduttore uscente non sussiste in quanto:

- trattasi di contratto di concessione;
- il Conduttore e/o le attività non rientrano fra quelle per le quali la Legge prevede espressamente il diritto di Prelazione.

## 13. AGGIUDICAZIONE

Il soggetto primo classificato in graduatoria sarà chiamato ad accettare lo spazio entro **10 giorni dalla proposta di aggiudicazione**.

In caso di **rinuncia** del miglior offerente, si procederà interpellando i soggetti seguenti in ordine di classificazione nella graduatoria.

Dopo la proposta di aggiudicazione l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sul possesso dei requisiti dell'assegnatario (v. paragrafi 8, 13 e 16 del presente Avviso).

L'aggiudicatario non dovrà avere irregolarità verso l'Agenzia delle Entrate, nè morosità verso l'Amministrazione Comunale relativamente all'occupazione di altri immobili comunali. Se presenti, tali irregolarità / morosità dovranno essere **saldate o rateizzate**, a pena di decadenza dalla proposta di aggiudicazione.

**Sarà escluso dalla procedura il soggetto che, a seguito dei controlli effettuati, si riveli carente dei suddetti requisiti.**

Conclusa detta fase, si procederà all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale.

L'assegnatario sarà quindi chiamato a stipulare il contratto.

La pubblicazione del presente Avviso non costituisce per l'Amministrazione alcun obbligo o impegno nei confronti dei partecipanti, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

**L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'unità immobiliare in oggetto o di revocare il presente Avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi i rimborsi di eventuali spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.**

**Nel caso in cui l'attuale occupante dell'immobile partecipi alla presente procedura ma non si**



**aggiudichi lo spazio, questi dovrà rilasciare l'immobile entro 30 giorni.** Scaduto tale termine senza che l'immobile sia stato rilasciato, l'occupante dovrà versare al Comune di Milano un'indennità di occupazione parametrata all'offerta dell'aggiudicatario, sino all'effettivo rilascio dell'immobile e risarcire l'aggiudicatario di ogni danno da questi subito.

In tale caso, l'aggiudicatario potrà avanzare pretese solo nei confronti dell'occupante, tenuto al rilascio, mentre non potrà avanzare alcuna pretesa verso l'Amministrazione.

#### 14. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO E GARANZIA SUI LAVORI

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire un **deposito cauzionale infruttifero** pari al **10% di 12 annualità** del canone annuo, tramite assegno circolare o fideiussione bancaria/assicurativa, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al contratto.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile.

Tale cauzione sarà invece incamerata dal Comune, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si rendesse inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto.

In tal caso, il concessionario avrà l'obbligo dell'immediata ricostituzione del deposito, pena la risoluzione espressa del contratto e decadenza dalla concessione.

Prima della sottoscrizione del contratto, inoltre, l'aggiudicatario dovrà costituire un ulteriore deposito cauzionale infruttifero, tramite assegno circolare o fideiussione, pari al **10%** dell'importo degli interventi che si intende realizzare.

Tale secondo deposito cauzionale è costituito a garanzia dell'esecuzione dei lavori di recupero sull'immobile che si intendono realizzare e indicati nell'offerta tecnica.

Tale secondo deposito cauzionale verrà svincolato entro 30 giorni dalla data di adozione del certificato di collaudo / corretta esecuzione degli interventi che si intendono realizzare e indicati nell'offerta tecnica.

#### 15. STIPULA DEL CONTRATTO

Se l'assegnazione è avvenuta a favore di soggetti non ancora formalmente costituiti, prima della stipulazione del contratto, gli assegnatari dovranno aver perfezionato la costituzione dell'Ente senza scopo di lucro ed essere regolarmente iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco e in possesso di indirizzo PEC.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, alla stipula del contratto nel termine che verrà comunicato dall'Amministrazione.

La mancata sottoscrizione del contratto nei termini previsti per causa imputabile all'aggiudicatario consentirà all'Amministrazione di proclamare la decadenza dall'aggiudicazione e di incamerare l'importo versato a titolo di deposito cauzionale provvisorio.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto, causati dalla complessità di eventuali operazioni propedeutiche alla stipula del contratto.

Nel caso in cui, per qualunque motivo, non si possa addivenire alla stipula del contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione utilizzare per l'assegnazione dello spazio la graduatoria stilata.



Il canone della concessione 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%).

## 16. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni contrattuali saranno le seguenti:

1. la durata della concessione è di **anni 12**, senza possibilità di rinnovo, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e contestuale consegna dell'immobile;
2. costituzione di un deposito cauzionale infruttifero a garanzia degli obblighi contrattuali e di uno ulteriore a garanzia dell'esecuzione dei lavori proposti sull'immobile;
3. corresponsione di:
  - canone annuo pari a quello risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT;
  - oneri accessori;
  - spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle pertinenze;
  - interessi legali per ritardato pagamento alle scadenze;
4. divieto di:
  - cessione del contratto e del bene, anche parziale, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
  - mutamento della destinazione d'uso dell'immobile;
  - deposito di sostanze e materiali pericolosi, altamente infiammabili o tossici che possano presentare rischi per la sicurezza, quali rischio di incendio o esplosione;
  - sfruttamento pubblicitario del bene, eccetto insegna di esercizio e realizzazione di eventi nei locali;
  - produrre rumori o immissioni che superino le soglie di tollerabilità previste dalle normative vigenti (andranno adottate tempestivamente le misure necessarie a eliminarli o contenerli);
5. assegnazione delle unità immobiliari a corpo e non a misura;
6. utilizzo dell'unità immobiliare secondo l'uso convenuto, con ogni rischio, profitto e responsabilità relativi all'attività svolta;
- 6 bis. **la manutenzione ordinaria e quella straordinaria sono a carico del concessionario.** I miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno al termine del contratto di proprietà dell'amministrazione, senza alcun compenso.  
Sono altresì a cura e spese del concessionario gli interventi di adeguamento edilizio ed impiantistico occorrenti per l'ottenimento delle licenze, permessi, nulla osta, assicurazioni e autorizzazioni previsti dalla legge quali presupposti alla realizzazione delle attività contemplate dal progetto, necessari per l'utilizzo effettivo del bene. Saranno altresì a carico dell'assegnatario gli oneri relativi all'adeguamento di conformità degli impianti, esonerando il Comune da ogni obbligo e responsabilità al riguardo.
7. avvio dei lavori e avvio del progetto come da cronoprogramma indicato nell'offerta e comunque entro un anno dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'immobile;



8. assegnazione dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali provvedimenti occorrenti per l'uso;
9. effettuazione degli interventi necessari all'uso convenuto dell'immobile a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione e verifica anche progettuale, da parte degli uffici comunali, senza che il concessionario possa avanzare pretese verso l'amministrazione;
10. ove necessario, predisposizione dell'aggiornamento catastale dell'unità a spese del concessionario;
11. il Comune opererà controlli sull'attuazione del progetto e potrà **revocare** l'assegnazione in caso di mancata attuazione o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso, oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
12. il concessionario dovrà fornire al Comune con cadenza annuale una relazione sintetica sull'andamento del progetto;
13. non sarà possibile eseguire lavori / opere sull'immobile non espressamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale;
14. il concessionario è responsabile in caso di danni, manomissioni, incidenti (es. spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.) e di ogni altro abuso o negligenza nell'uso dell'unità immobiliare, anche nei confronti di terzi e di parti comuni dello stabile, ed esonera l'Amministrazione da ogni responsabilità per fatto, danno, omissione, colpa di terzi, rinunciando alla garanzia dell'art. 1585 c.c.;
15. **DECADENZA.** Il concessionario decade dalla concessione, qualora:
  - sia inadempiente al pagamento del corrispettivo, decorsi 90 (novanta) giorni dalla scadenza indicata in bolletta;
  - adibisca l'immobile ad uso diverso da quello convenuto, decorsi 30 giorni dalla diffida rimasta inevasa;
  - non conservi lo spazio con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo il contratto, decorsi 30 giorni dalla diffida rimasta inevasa;
  - ceda il contratto o subconceda, in tutto o in parte, l'immobile, senza espressa autorizzazione dell'Amministrazione;
  - venga meno all'obbligo di costituire e/o ricostituire la garanzia;
  - sia interessato da procedura di scioglimento / liquidazione / fallimento o altra procedura concorsuale, fatto salvo il caso di costituzione di un nuovo soggetto giuridico che incorpori il Concessionario con le medesime finalità e tipologia, previamente comunicata e assentita dall'amministrazione.
16. **CESSAZIONE DEL RAPPORTO.** Al cessare del rapporto, per qualsiasi causa (scadenza del contratto, decadenza, revoca, etc.), il CONCESSIONARIO si obbliga a restituire i locali liberi e sgomberi da persone e cose, in stato di perfetta efficienza, a seguito di semplice richiesta da parte del CONCEDENTE ed entro 30 giorni dalla richiesta stessa, senza alcun indennizzo o altra somma a qualsiasi titolo richiesta, fatto salvo il risarcimento del danno subito dall'Amministrazione Comunale.
17. Le spese di registrazione e di contratto sono a carico del concessionario.



## **17. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI**

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è l'Arch. Rocco Perretta.

L'Avviso e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet: [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it).

Per ulteriori informazioni è possibile contattare gli uffici inviando un'e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica ordinaria: [dep.valorizzazioneusidiversi@comune.milano.it](mailto:dep.valorizzazioneusidiversi@comune.milano.it)

## **18. INFORMATIVA SUL 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.

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

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](mailto:dpo@comune.milano.it).

Il trattamento dei dati è connesso e strumentale all'espletamento di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività economiche, sociali, culturali, educative, sociali, aggregative, ricreative e/o formative, nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, nonché alla gestione del contratto di cui sarà parte l'aggiudicatario interessato.

I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ai sensi dell'art. 6 – par. 1 lett. b) ed e) - e del D.Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali.

Il procedimento prevede la raccolta e il trattamento dei dati indispensabili per la partecipazione alla selezione del soggetto concorrente e/o dei soggetti terzi in forma di raggruppamento temporaneo, così come specificati nell'Avviso pubblico.

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

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione ed il loro mancato rilascio comporta l'esclusione della 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. Altresì, i dati potranno essere diffusi in ottemperanza agli obblighi di legge previsti per finalità di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) e per gli altri obblighi di pubblicità legale.

I trattamenti sono effettuati a cura delle persone previamente autorizzate e istruite dal Titolare, che si impegnano alla riservatezza e sono preposte alle attività volte a conseguire le finalità connesse alle procedure interessate.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti. Il Titolare potrà, altresì, avvalersi del supporto di soggetti esterni previamente nominati Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento, nominato dal Comune con apposito contratto e, nello specifico, MM S.p.A., Via del Vecchio Politecnico n. 8 – 20121 Milano.

I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e comunque per tutto il tempo necessario alla gestione della procedura, nonché,



successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Titolare è tenuto.

I dati trattati per le predette finalità non sono trasferiti a Paesi extra UE.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e, 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 al loro trattamento. A tal fine può rivolgersi al Responsabile del trattamento dei dati del Comune di Milano (Data Protection Officer – DPO) – [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it) oppure alla Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Strumentale e Archivi – Unità Valorizzazione Usi Diversi – al seguente indirizzo e-mail: [Dep.ValorizzazioneUsiDiversi@comune.milano.it](mailto:Dep.ValorizzazioneUsiDiversi@comune.milano.it).

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](http://www.garanteprivacy.it)) sito in Piazza Venezia n. 11 – 00187 Roma o di adire le opportuni sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

#### **ALLEGATI:**

1. Scheda tecnico descrittiva (ALLEGATO A)
2. Modello - Domanda di partecipazione (ALLEGATO B)
3. Modello - Lettera di intenti-ATS (ALLEGATO C)
4. Modello - Patto di integrità (ALLEGATO D)
5. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 (ALLEGATO E)
6. Dichiarazione sul rispetto dei valori della Costituzione Repubblicana e antifascista (ALLEGATO F)
7. Modello – Offerta economica (ALLEGATO G)
8. Calendario sopralluoghi (ALLEGATO H)

IL DIRETTORE DELL' AREA PATRIMONIO STRUMENTALE E ARCHIVI

Ing. Sergio Aldarese