

### **FAQ 1 – Richiesta informazioni**

#### **Fino a quando è possibile presentare richieste di informazioni? Dove troverò le risposte?**

È possibile presentare richieste di informazioni fino alle ore 12.00 del 23 giugno 2025.

Le risposte da parte del Comune verranno rese pubbliche entro le ore 12.00 del 24 giugno 2025.

### **FAQ 2 - Dati della gestione attuale**

#### **Quali sono gli incassi derivanti dalla gestione del servizio oggetto del bando per gli anni 2022, 2023, 2024?**

Le presenti *Frequently Asked Questions* (FAQ) sono pubblicate al solo scopo di risolvere quesiti puntuali sull'Avviso Pubblico in oggetto.

### **FAQ 3 - Dati della gestione attuale**

#### **Qual è l'importo del canone versato al Comune dall'attuale gestore per il servizio negli anni 2022, 2023 e 2024?**

Si rimanda a quanto pubblicato sul portale istituzionale del Comune di Milano al seguente indirizzo

<https://www.comune.milano.it/comune/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/canoni-concessione-locazione-affitto/canoni-di-concessione-e-di-locazione-mobilita>

### **FAQ 4 – Oneri di gestione**

#### **Qual è la stima dei costi relativi alla manutenzione degli impianti, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché oneri accessori (es. spese generali, riscaldamento, energia elettrica, ecc.), negli anni 2022, 2023 e 2024? Come sono ripartiti gli oneri di gestione?**

Relativamente alla richiesta di informazioni in ordine alla stima dei costi manutentivi, si rappresenta che le presenti *Frequently Asked Questions* (FAQ) sono pubblicate al solo scopo di risolvere quesiti puntuali sull'Avviso Pubblico in oggetto.

Come disciplinato dall'Avviso è a carico del concessionario la corresponsione del canone annuo pari a quello risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT.

Sono inoltre da intendersi a carico del concessionario

- oneri accessori (per spese generali, spese di riscaldamento ed energia elettrica e ogni altra spesa di gestione);
- spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze e oneri di manutenzione straordinaria derivanti da incuria o cattivo uso dell'immobile

#### **FAQ 5. Abbonamenti**

**Quanti abbonamenti sono stati rilasciati per ciascun anno (2022, 2023, 2024, 2025), suddivisi per tipologia?**

Le presenti *Frequently Asked Questions* (FAQ) sono pubblicate al solo scopo di risolvere quesiti puntuali sull'Avviso Pubblico in oggetto.

#### **FAQ 6. Condizioni particolari**

**Esistono condizioni particolari di abbonamento previste per il Tribunale di Milano e per l'Ospedale Maggiore?**

L'Amministrazione non ha in corso accordi in tal senso.

#### **FAQ 7. Tariffe e orari di apertura.**

**Le tariffe saranno annualmente adeguate secondo l'indice previsto al punto 24 dell'art. 16 dell'Avviso?**

No. Non è previsto l'adeguamento della tariffa per l'intero periodo del contratto. Si riportano per completezza le tariffe vigenti.

Tariffa Oraria: €uro 3,00 (IVA inclusa), per ogni ora, dalla prima alla quarta ora;

Ore successive: €uro 1,00 (IVA inclusa) per ogni ora; Tariffa giornaliera (24h): €uro 24,00 (IVA inclusa)

Abbonamenti:

Mensile con abbonamento annuale: a partire da €uro 168,00 + Iva

Mensile con abbonamento annuale (posto riservato): €uro 268,00 + Iva

Orari di apertura: 24h su 24h - 365 giorni all'anno

#### **FAQ 8. Gestore attuale**

**Chi è l'attuale gestore del parcheggio?**

La società "Autoparcheggio San Barnaba Commenda s.p.a." con sede in Milano.

#### **FAQ 9. Modalità di gestione operativa**

**Cosa si intende per "modalità di gestione operativa in corso" di cui al punto 7 dell'art. 16 dell'Avviso?**

Per "modalità di gestione operativa in corso", come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 671 del 5 giugno 2025, si intende l'attuale schema tariffario e gli attuali orari di apertura e modalità di funzionamento del parcheggio.

## FAQ 10. Vincoli

**Sono previsti vincoli o condizioni particolari nell'attuale contratto tra il Comune di Milano e il gestore?**

No, non sono previsti vincoli salvo quelli tariffari e manutentivi.

## FAQ 11. Clausola sociale

**È prevista una clausola sociale per il reimpiego del personale attualmente impiegato nella gestione? Qual è il numero di risorse in forza, quale CCNL e livello è applicato?**

Come da Paragrafo 16 p.8 dell'Avviso è prevista l'“*applicazione della clausola sociale a tutela del personale attualmente impiegato presso la struttura, con obbligo per l'aggiudicatario, compatibilmente con la propria organizzazione d'impresa, ad assumere prioritariamente il personale già operante alle dipendenze dell'attuale gestore, a condizioni non inferiori a quelle già riconosciute*”

Di seguito i dati relativi al personale impiegato nella struttura

ID	CCNL utilizzato	Livello d'inquadramento	Qualifica/mansione	Anzianità lavorativa (data assunzione)	Ore settimanali di impiego	Soggetto svantaggiato (SI/NO)	Contratto a tempo determinato/ indeterminato
1	AUTORIMESSE	C2	CAPO GARAGE	01/02/2004	40,00	NO	INDETERMINATO
2	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	10/07/2017	40,00	NO	INDETERMINATO
3	AUTORIMESSE	C4	NOTTURNO	25/06/2015	44,00	NO	DETERMINATO
4	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	05/10/2022	40,00	NO	DETERMINATO
5	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	22/04/2025	circa 30	NO	A CHIAMATA
6	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	24/04/2025	circa 30	NO	A CHIAMATA
7	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	06/05/2025	circa 30	NO	A CHIAMATA
8	AUTORIMESSE	C4	UOMO DI GARAGE	12/06/2025	circa 30	NO	A CHIAMATA

## FAQ 12. Tributi e Imposte Locali

**Per le aree oggetto della concessione, sono dovuti tributi locali come TARSU, TIA, TOSAP, TARES, TARI, TASI o altri tributi locali? In caso affermativo, qual è l'importo pagato nell'ultimo anno completo di gestione?**

È dovuta dal concessionario dell'immobile la TARI. L'importo è calcolato in base alla superficie e alla tipologia di attività svolta, da calcolare con la tariffa determinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 28 aprile 2025. Per l'anno 2025 l'importo dell'imposta è di 42.533,78 euro.

## FAQ 13. Impianti, Attrezzature e Certificazioni

**Gli impianti di automazione e gestione del parcheggio, nonché gli impianti accessori (rilevazione e spegnimento incendi, videosorveglianza, gruppo elettrogeno, illuminazione, emergenza, ventilazione forzata, ecc.) sono di proprietà del Comune o dell'attuale gestore?**

Tutti gli impianti sono di proprietà del Comune di Milano.

#### **FAQ 14. Impianti, Attrezzature e Certificazioni**

**Qual è la consistenza impiantistica presente nel parcheggio, inclusi ascensori e altri impianti accessori?**

Premesso che come da Paragrafo 16 p.11 dell'Avviso "*l'assegnazione dell'unità immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*" e, come previsto al punto 12 del medesimo Paragrafo 16, *saranno a carico dell'assegnatario l'effettuazione degli interventi necessari all'uso convenuto dell'immobile a cura e spese del concessionario, senza che lo stesso possa avanzare pretese, a qualsiasi titolo, verso l'Amministrazione*, il concorrente potrà prendere visione della consistenza impiantistica del parcheggio in fase di sopralluogo.

#### **FAQ 15. Impianti, Attrezzature e Certificazioni**

**Gli attuali impianti gestionali installati nel parcheggio devono essere sostituiti? Qual è l'elenco completo delle apparecchiature e dispositivi attualmente installati, con specifica di modello e release software?**

No, non è indispensabile la loro sostituzione in quanto attualmente funzionanti.

Il concorrente potrà prendere visione della consistenza degli impianti gestionali in fase di sopralluogo. In ogni caso, come previsto da Paragrafo 16 p.11 dell'Avviso "*l'assegnazione dell'unità immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*" e, come previsto al punto 12 del medesimo Paragrafo 16, "*saranno a carico dell'assegnatario l'effettuazione degli interventi necessari all'uso convenuto dell'immobile a cura e spese del concessionario, senza che lo stesso possa avanzare pretese, a qualsiasi titolo, verso l'Amministrazione*".

#### **FAQ 16. Miglioramenti e addizioni**

**In caso di sostituzione degli impianti esistenti, i nuovi potranno essere rimossi dal concessionario in fase di rilascio come previsto dall'art. 16 dell'Avviso?**

Come disciplinato al Paragrafo 16 punto 9 dell'Avviso: *i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno al termine del contratto di proprietà dell'Amministrazione, senza alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 – 2° c.c., 1592 e 1593 c.c.;*

#### **FAQ 17. Documentazione Tecnica e Certificazioni**

**È possibile ricevere copia del certificato di agibilità del parcheggio, del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)? Il CPI è in corso di validità? Sono presenti le certificazioni di tutti gli impianti e dispositivi installati?**

La documentazione di competenza del Comune di Milano necessaria ai fini dell'esercizio dell'autorimessa sarà fornita all'assegnatario prima della stipula del contratto.

#### **FAQ 18. Planimetrie dell'edificio.**

##### **È prevista la pubblicazione delle planimetrie? Numero di posti auto?**

Le planimetrie sono state aggiunte tra gli allegati in pubblicazione con le FAQ

Per ognuno dei 3 piani interrati dell'edificio sono presenti 250 posti auto per un totale di 750 posti auto complessivi.

#### **FAQ 19. Servizi Accessori e Innovazione**

##### **Sono presenti stazioni di ricarica per veicoli elettrici? Deve essere garantita la continuità operativa delle stesse?**

Sì, sono presenti due punti di ricarica per veicoli elettrici. No, non c'è obbligo di garantire la continuità operativa delle stesse.

#### **FAQ 20. Servizi Accessori e Innovazione**

##### **Sono presenti servizi aggiuntivi (noleggio biciclette, monopattini, lavaggio auto, ecc.)? Deve essere garantita la continuità operativa di tali servizi?**

No, non sono presenti servizi aggiuntivi della tipologia indicata.

#### **FAQ 21. Determinazione canone a base d'asta**

##### **E' possibile prendere visione del Piano di sostenibilità economica citato all'art. 4 dell'Avviso?**

Le presenti *Frequently Asked Questions* (FAQ) sono pubblicate al solo scopo di risolvere quesiti puntuali sull'Avviso Pubblico in oggetto.

In particolare, si ritiene che la pubblicazione dei dati richiesti comprometterebbe i più generali principi che governano le procedure ad evidenza pubblica quali quelli di concorrenza e di parità di trattamento.

A seguito della chiusura della procedura disciplinata dall'Avviso Pubblico, il documento sarà accessibile secondo le modalità previsti dalla normativa vigente.

#### **FAQ 22. Tributi e Imposte Locali**

##### **Si chiede conferma che il canone di concessione sia da intendersi omnicomprensivo di tributi ed imposte locali, presenti e futuri, ivi inclusa la TARI, TASI, COSAP, TOSAP, ecc.?**

No, il canone non comprende le somme dovute a titolo di imposta che restano a carico del gestore.

### **FAQ 23. Aree superficiali**

**Rientrano tra gli oneri in capo al Concessionario anche la cura e manutenzione delle aree verdi afferenti al piano di copertura dell'autosilo?**

No, le aree superficiali non rientrano nella gestione del concessionario. Fatta eccezione per le strutture fuori terra di diretta pertinenza dell'autorimessa (es. Uscite pedonali, sbarco rampe, griglie di aereazione)

### **FAQ 24. Impianti**

**Quale è la potenza elettrica impegnata dal parcheggio?**

Le presenti *Frequently Asked Questions* (FAQ) sono pubblicate al solo scopo di risolvere quesiti puntuali sull'Avviso Pubblico in oggetto.

### **FAQ 25. Gate di ingresso e uscita**

**Quanti gate di ingresso e di uscita sono presenti presso il parcheggio?**

Il dato può essere rilevato in sede di sopralluogo.

## **AGGIORNAMENTO DEL 23 GIUGNO 2025**

### **FAQ 26. Tributi e Imposte Locali**

**Per le aree oggetto della concessione è dovuta l'IMU? In caso affermativo, qual è l'importo pagato nell'ultimo anno completo di gestione?**

L'IMU non sarà dovuta dal gestore.

### **FAQ 27. Documentazione Tecnica e Certificazioni**

**È possibile ricevere copia della valutazione di impatto acustico?**

La documentazione di competenza del Comune di Milano necessaria ai fini dell'esercizio dell'autorimessa sarà fornita all'assegnatario prima della stipula del contratto.

### **FAQ 28. Deliberazione giunta comunale**

**E' possibile pubblicare nella pagina del bando la DGC n. 671 del 5 giugno 2025, in quanto non disponibile sul sito?**

Premesso che la deliberazione in oggetto è consultabile dal sito istituzionale del Comune di Milano nella sezione "archivio deliberazioni", la delibera è stata aggiunta tra gli allegati in pubblicazione con le FAQ

#### **FAQ 29. Applicazione IVA**

##### **Sul canone a base d'asta, di € 760.000,00, verrà applicata l'IVA ?**

Il canone a base d'asta è da intendersi IVA esclusa. Pertanto, al canone di aggiudicazione andrà aggiunta l'IVA, se applicabile.