

**COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
DIREZIONE CULTURA**

AVVISO PUBBLICO PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE INDAGINE ESPLORATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA, DI SPAZI E VOLUMI LIBERI ALL'INTERNO DI STABILI COMUNALI CON DESTINAZIONE CULTURALE

**ATTI DI PROGRAMMAZIONE, RIFERIMENTI NORMATIVI e PRESUPPOSTI
(contenuti integralmente richiamati)**

Il Comune di Milano, nell'ambito delle strategie definite nei propri documenti di pianificazione e programmazione (Documento Unico di Programmazione 2023-2025, 2024-2026 e 2025-2027, approvati unitamente ai Bilanci dei relativi esercizi), ha previsto di *“valorizzare il patrimonio e l'attività culturale per assicurare una capillare partecipazione delle comunità cittadine e per rafforzare anche la dimensione di città turistica a livello internazionale”*;

Con Deliberazione di G.C. n. 389 in data 31.03.2025 recante *“Linee di indirizzo per la valorizzazione di spazi liberi all'interno di stabili comunali con destinazione culturale: Palazzo Morando - Costume, Moda, Immagine; Palazzo Moriggia - Museo del Risorgimento e Civiche Raccolte Storiche; Casa Museo Boschi Di Stefano; Studio Museo Francesco Messina; Edificio di Via Terraggio – ex Cinema Orchidea”* è stata prevista l'apposita pubblicazione di avvisi pubblici per la raccolta di proposte e soluzioni tecnico-gestionali per l'individuazione di nuove funzioni compatibili e sinergiche con quella museale e culturale nei siti individuati;

IL COMUNE DI MILANO RENDE NOTO CHE

è indetto un avviso pubblico per la raccolta di proposte e soluzioni tecnico-gestionali per l'individuazione e l'insediamento di nuove funzioni compatibili e sinergiche con quella museale e di destinazione culturale dei seguenti immobili:

A. Casa Museo Boschi Di Stefano
Via Giorgio Jan n. 15 (Municipio 3)

B. Studio Museo Francesco Messina
Via San Sisto n. 4/a (Municipio 1)

C. Ex Cinema Orchidea – Complesso ERP Magenta/Terraggio
Via Terraggio 1-3 (Municipio 1)

1) FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso è volto a individuare proposte di valorizzazione degli spazi descritti al punto n. 2 che siano in grado di completare e migliorare la qualità dell'offerta culturale, secondo le indicazioni sito-specifiche, superando l'attuale situazione di disuso e restituendo alla città spazi dal carattere fortemente identitario.

2) DESCRIZIONE DEGLI SPAZI – RISULTATI ATTESI

Nelle allegate schede tecniche, parte integrante e sostanziale del presente avviso, sono individuate le caratteristiche essenziali e i principali risultati attesi per i seguenti immobili:

- A. Casa Museo Boschi Di Stefano – *all. sub. a;*
- B. Studio Museo Francesco Messina – *all. sub. b;*
- C. Ex Cinema Orchidea – Complesso ERP Magenta/Terraggio – *all. sub. c.*

3) STATO DI OCCUPAZIONE – ATTIVITA' PRESENTI

Negli immobili individuati al punto 2 con le lettere A-B-C non sono attualmente presenti funzioni. Le proposte dovranno relazionarsi con le indicazioni contenute nella Deliberazione di G.C. n. 389 in data 31.03.2025 (riportate nella singola scheda tecnica), garantire la funzionalità generale ed affrontare e risolvere tutte le eventuali interferenze con altri immobili e il contesto di riferimento.

4) CORRISPETTIVI e RAPPORTI GIURIDICI

I corrispettivi definiti per gli spazi sono sintetizzati nella seguente tabella:

Lotto	Denominazione	Corrispettivo (concessione d'uso)
A.	Casa Museo Boschi Di Stefano	44.917,50 €/annuo
B.	Studio Museo Francesco Messina	Commerciale 413,75 €/mq/anno* Terziario 365 €/mq/anno*
C.	Ex Cinema Orchidea	Commerciale 325,00 €/mq/anno* Terziario 326,25 €/mq/anno* Laboratorio 85,00 €/mq/anno*

* il corrispettivo complessivo sarà determinato per conteggio delle superfici destinate alla singola funzione proposta e sarà eventualmente abbattuto in attuazione del Regolamento di disciplina degli immobili approvato con Deliberazione CC 87/2022

La forma contrattuale prefigurata è la concessione d'uso.

5) MODALITA' di PARTECIPAZIONE – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al presente bando per gli immobili A. Casa Boschi di Stefano e C. Ex Cinema Orchidea i soggetti pubblici e/o privati, profit e/o no-profit, che perseguano finalità artistiche e culturali, comprovate dallo Statuto/Atto Costitutivo e non saranno, in ogni caso, ammessi alla procedura qualora abbiano contenziosi in corso con l'Amministrazione Comunale e/o perseguano fini contrastanti o non coerenti con la stessa ovvero che abbiano in corso pendenze e/o morosità. Tale prescrizione si applicherà tanto al soggetto giuridico partecipante alla procedura quanto alla persona fisica che ne dovesse far parte.

Per l'immobile B. Studio Museo Messina possono partecipare tutti i soggetti con esclusione di quelli che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per la medesima procedura più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/impresе che partecipano alla gara, pena l'esclusione di tutte le diverse

domande presentate.

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

- a) Domanda di partecipazione alla procedura. La domanda di partecipazione dovrà essere munita di marca da bollo e redatta in lingua italiana, con firma non autenticata. La domanda debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello "allegato A" ed essere accompagnata da copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- b) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il modello "allegato B" ed essere accompagnata da copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- c) Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dal titolare in caso di impresa individuale, dal rappresentante legale o procuratore "allegato C";
- d) Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo "allegato D";
- e) proposta progettuale, redatta con le modalità di restituzione scelte dal proponente e nel rispetto dei contenuti delle schede tecniche di cui al punto n. 2, contenente la descrizione puntuale delle funzioni da insediare, le sue caratteristiche essenziali di carattere tecnico e gestionale, un dossier progettuale (rendering, elaborati grafici, ecc.), il profilo dell'organizzazione proponente, con descrizione delle competenze / esperienze pregresse maturate e l'indicazione dell'offerta economica complessiva in rialzo rispetto a quanto indicato nella tabella di cui al punto n. 4.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

I soggetti interessati potranno prendere visione delle unità immobiliari in base alle date indicate nell'apposito allegato "Calendario dei sopralluoghi" che verrà pubblicato unitamente al presente Avviso.

6) MODALITA' di PRESENTAZIONE dell'OFFERTA - TERMINI

Il plico contenente la domanda di partecipazione e tutti i documenti sopra indicati dovrà essere consegnato o dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 17 OTTOBRE 2025**, secondo le seguenti modalità:

> consegnato a mano all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Milano in Via Larga 12 - 20122 Milano, piano terra, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30. Si prega di verificare le disposizioni correnti alla data di presentazione sul sito del Comune di Milano:

<https://www.comune.milano.it/servizi/ufficio-protocollo> .

> con raccomandata A/R o mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Milano, Direzione Demanio e Patrimonio - Area Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare, Via Larga 12 - 20122 Milano.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente, il destinatario della domanda di partecipazione (Comune di Milano, Direzione Demanio e Patrimonio, Area Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare) e la seguente dicitura:

"NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE INDAGINE ESPLORATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA, DI SPAZI E VOLUMI LIBERI ALL'INTERNO DI STABILI COMUNALI CON DESTINAZIONE CULTURALE".

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.

7) DISCIPLINA di RIFERIMENTO

La presente procedura è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i. e il D.L. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. e dal Regolamento *di disciplina generale per l'uso degli immobili di proprietà comunale da*

destinare alla realizzazione di progetti economici, sociali, culturali, sportivi, educativi e formativi e sugli immobili da assegnare in uso ad enti pubblici e a società partecipate interamente dal Comune di Milano, dallo Stato e/o da altri enti pubblici, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87/2022.

8) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Con la mera consegna o invio delle proposte, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Milano ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività istruttoria.

Trattandosi di un avviso esplorativo, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di esaminare le istanze e i progetti pervenuti e di utilizzare, nell'ambito di una successiva procedura a evidenza pubblica, le proposte ritenute coerenti con gli indirizzi contenuti nella deliberazione di Giunta comunale sopra menzionata, ai fini dell'elaborazione di bandi di concessione d'uso.

Le proposte ritenute formalmente ammissibili saranno quindi sottoposte a valutazione da parte di una apposita Commissione, composta da Dirigenti e Funzionari del Comune di Milano.

La valutazione avverrà sulla base dei seguenti criteri:

- esperienze e competenze del soggetto proponente, con riferimento a progettualità analoghe o affini;
- qualità complessiva della proposta progettuale, anche in relazione alla capacità di attivare reti territoriali e generare impatto culturale e sociale;
- coerenza e sostenibilità economico-finanziaria della proposta, con riferimento alla capacità di gestione autonoma dell'immobile;
- fattibilità tecnica della proposta, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e delle eventuali prescrizioni e vincoli di tutela.

Ad esito della valutazione tecnica e amministrativa dei contenuti delle proposte pervenute, sarà facoltà dell'Amministrazione definire la più idonea procedura da attivare per la successiva fase, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione del patrimonio culturale. Gli esiti dell'istruttoria saranno consolidati in apposito provvedimento dirigenziale di ricognizione. Si informa che la proposta presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune di Milano.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda, senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa o rimborso spese.

Saranno escluse le proposte:

- prive di chiaro interesse pubblico o a prevalente scopo commerciale;
- che possano generare conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata;
- che possano generare pregiudizio o danno all'immagine dell'Amministrazione o alle sue iniziative;
- in cui vengano riscontrati riferimenti, contenuti o propaganda di natura politica, sindacale, filosofica o religiosa;
- aventi contenuti formalmente o sostanzialmente espressione di fanatismo, razzismo, odio o comunque lesivi della dignità umana e di dubbia moralità;
- pervenute oltre il termine indicato o con modalità non previste nel presente avviso.

L'Amministrazione può sempre richiedere chiarimenti sui contenuti delle proposte e su ogni suo allegato. L'operatore è tenuto a fornire risposta nel termine fissato dall'Amministrazione.

9) CONDIZIONI GENERALI delle SUCCESSIVE CONCESSIONI

Gli spazi saranno eventualmente concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, canoni, vincoli delle leggi vigenti

e diritto di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto dal partecipante che ne accetterà integralmente lo stato. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di corrispettivo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore.

Saranno a totale carico del concessionario i costi e tutte le attività conseguenti per l'avvio della trasformazione edilizia, per le certificazioni e per l'adeguamento normativo proposte nella proposta progettuale della manifestazione di interesse. Sarà esclusa ogni rivalsa nei confronti dell'Amministrazione per lo stato manutentivo, edilizio, catastale, urbanistico dell'immobile. Si rende noto che il Comune di Milano non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente posti al servizio degli immobili in parola ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento/messa a norma/sezionamento degli impianti proposti in sede di proposta progettuale allegata alla domanda di partecipazione sarà a completo carico del proponente. Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, si applicheranno le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con D.L. 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in attuazione alle cui norme lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dal rilascio della garanzia relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

La concessione sarà stipulata a Milano, presso gli uffici comunali.

10) INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente attraverso il portale del Comune di Milano, entrando nell'apposita sezione "richiedi chiarimenti sul bando" presente nella pagina web della procedura. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano la deliberazione di Giunta Comunale n. 389 in data 31.03.2025, il Codice civile e le normative vigenti. Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, e all'Albo Pretorio.

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. 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. 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. 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. 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 (del Regolamento).

AREA VALORIZZAZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE IL DIRETTORE



Arch. Marco Cassin

**AREA MUSEI D'ARTE MODERNA E CONTEMPORANEA
IL DIRETTORE**

Dott. Gianfranco Maraniello

**AREA MUSEI DEL CASTELLO MUSEI ARCHEOLOGICI E MUSEO DEL RISORGIMENTO
IL DIRETTORE**

Dott.ssa Francesca Tasso