



Avviso Pubblico n. 03/2025

AVVISO PUBBLICO N. 03/2025 DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE / CONCESSIONE D'USO DI SPAZI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ATTIVAZIONE DI SERVIZI E ATTIVITA' IMPRENDITORIALI CON VALENZA SOCIALE

IL BANDO IN SINTESI

	Tipologia	Assegnazione	Numero Spazi	Superficie Netta (mq)	Totale canoni di mercato
	Negozi	Profit con valenza sociale	12	798	44.940,00 €
	Ufficio	Profit con valenza sociale	2	144	24.399,00 €
	Totale		14	942	69.399,00 €

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 ed imprenditoriali con valenza sociale, così come previsto dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale n. 87 del 10/11/2022. Tali attività costituiscono, oltre che una risorsa importante per la diversificazione funzionale e l'integrazione tra soggetti, risorse e attività alla scala locale, anche una funzione di presidio e riattivazione socio-economica nei contesti periferici.

2. OGGETTO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 1134 del 04/07/2019 e della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 10/11/2022 l'Amministrazione Comunale intende assegnare in locazione/concessione d'uso a terzi **n. 14 unità immobiliari**, descritte al paragrafo n. 4 e 5, mediante bando ad evidenza pubblica, a fronte della presentazione di una proposta progettuale di utilizzo per la realizzazione di progetti economici e imprenditoriali con valenza sociale.

I progetti suddetti dovranno essere funzionali allo sviluppo locale e alla coesione sociale dei contesti urbani nei quali sono inseriti con particolare riguardo a forme innovative sperimentali e di microimprese legate al contesto di riferimento con particolare riguardo alle esigenze del territorio, quali ad esempio:

- negozi di vicinato;
- servizi di prossimità.
- servizi sanitari e di cura alla persona;
- progetti per i giovani;
- servizi di prossimità per lo sport e il benessere.

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

3. DURATA

La locazione avrà una durata di anni 6, con possibilità di **un solo rinnovo per pari periodo** ai sensi della Deliberazione di Giunta n. 1134 del 04/07/2019 ed a quanto previsto dall'art. 42 della L. 392/78 nonché alle condizioni previste dal successivo paragrafo n. 17, salvo recesso da parte del Comune di Milano al termine dei primi sei anni in caso di urgente e motivata necessità di destinare gli spazi assegnati ad altri scopi di interesse pubblico generale. In nessun caso è ammesso il tacito rinnovo.



La concessione d'uso avrà una durata di anni 12, ai sensi della Deliberazione di Giunta n. 1134 del 04/07/2019, salvo il mancato rispetto di quanto previsto nel paragrafo n. 17, senza nessuna possibilità di rinnovo alla scadenza.

4. CANONE ANNUALE

Il canone annuale per ogni spazio è indicato nella tabella sotto descritta, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 10/11/2022 e relativo allegato la quale prevede che:

- per soggetti con scopo di lucro che svolgano la propria attività in contesti periferici (ovvero al di fuori della circonvallazione esterna): i beni immobili vengono assegnati, nel caso di soggetti con scopo di lucro (società e imprese) che svolgano la propria attività (usi commerciali e terziari o ibridi e articolati, cioè in parte commerciale e in parte di servizio) con funzione di presidio e di riattivazione socio-economica in contesti periferici (anche di Edilizia Residenziale Pubblica), con l'applicazione di canoni minimi di mercato (saggio del 5% applicato al valore di compravendita per la microzona di riferimento e abbattimento del 30%).
- per micro piccole e medie imprese che svolgano la propria attività all'interno di spazi siti in contesto ERP ricompresi nella fascia delimitata dalla circonvallazione esterna: i beni immobili vengono assegnati con l'applicazione di canoni di mercato (saggio del 5% applicato al valore di compravendita per la microzona di riferimento e abbattimento del 10%).

Tali agevolazioni sono concesse, nel rispetto del regolamento (UE) n. 1407 del 18 dicembre 2013 relativo all'applicazione degli artt. 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione Europea agli aiuti de minimis ed in particolare nel rispetto degli articoli 1 (campo di applicazione), 2 (definizioni), 3 (aiuti de minimis), 5 (cumulo) e 6 (controlli) del soprarichiamato regolamento.

N. LOTTO	MUN.	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	SUP. CATASTALE (MQ)	CANONE ANNUO DI MERCATO	CANONE ANNUO ABBATTUTO	SPESE GENERALI ANNUE (**)	SPESE RISCALDAMENTO ANNUE (**)	SPESE ASCENSORE ANNUE (**)	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO (5% del canone di 6 annualità)	DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO (10% del canone di 12 annualità)	TIPOLOGIA CONTRATTUALE
1 (*)	1	Ufficio	VIA LAGHETTO 2, Scala 0, Interno B	57	17.313,75 €	15.582,38 €	754,64 €	477,51 €		4.674,71 €	18.698,85 €	CONCESSIONE
2 (*)	1	Negoziò	VIA RIVOLI 4, Scala B, Interno D	39	11.700,00 €	10.530,00 €	618,38 €	714,76 €		3.159,00 €	12.636,00 €	CONCESSIONE
3	5	Negoziò	VIA GIOVANOLA 15/A, Scala 0, Interno N	42	2.520,00 €	1.764,00 €	397,85 €	104,58 €		529,20 €	2.116,80 €	LOCAZIONE
4	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 10/B, Scala 0, Interno A	72	4.320,00 €	3.024,00 €	664,53 €	710,03 €		907,20 €	3.628,80 €	LOCAZIONE
5	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 12/B, Scala B, Interno C	61	3.660,00 €	2.562,00 €	689,32 €	162,35 €		768,60 €	3.074,40 €	LOCAZIONE
6	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 14/A, Scala 0, Interno D	54	3.240,00 €	2.268,00 €	586,21 €	659,51 €		680,40 €	2.721,60 €	LOCAZIONE
7	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 14/C, Scala C, Interno E	68	4.080,00 €	2.856,00 €	687,47 €	792,94 €		856,80 €	3.427,20 €	LOCAZIONE
8	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 20/A, Scala 0, Interno B1	45	2.700,00 €	1.890,00 €	638,44 €	812,72 €		567,00 €	2.268,00 €	LOCAZIONE
9	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 22/A, Scala 0, Interno C1	36	2.160,00 €	1.512,00 €	539,28 €	667,28 €		453,60 €	1.814,40 €	LOCAZIONE
10	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 22/B, Scala 0, Interno D1	44	2.640,00 €	1.848,00 €	595,66 €	781,49 €		554,40 €	2.217,60 €	LOCAZIONE
11	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 24/A, Scala 0, Interno E1	46	2.760,00 €	1.932,00 €	666,35 €	864,20 €		579,60 €	2.318,40 €	LOCAZIONE
12	5	Negoziò	VIA SANTA TERESA 26/A, Scala 0, Interno F1	37	2.220,00 €	1.554,00 €	543,79 €	704,75 €		466,20 €	1.864,80 €	LOCAZIONE



N. LOTTO	MUN.	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	SUP. CATASTALE (MQ)	CANONE ANNUO DI MERCATO	CANONE ANNUO ABBATTUTO	SPESE GENERALI ANNUE (**)	SPESE RISCALDAMENTO ANNUE (**)	SPESE ASCENSORE ANNUE (**)	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO (5% del canone di 6 annualità)	DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO (10% del canone di 12 annualità)	TIPOLOGIA CONTRATTUALE
13	5	Negoziò	VIA SANT'ABBONDIO 28/B, Scala 0, Interno C	49	2.940,00 €	2.058,00 €	229,81 €	941,79 €		617,40 €	2.469,60 €	LOCAZIONE
14	8	Ufficio	VIA CONSOLINI 6, Scala 1, Interno C1	109	7.085,00 €	4.959,50 €	1.876,18 €	2.982,26 €	34,35 €	1.487,85 €	5.951,40 €	LOCAZIONE
TOTALI				759	€ 69.338,75	€ 54.339,88	€ 9.487,91	€ 11.376,17	€ 34,35	€ 16.301,96	€ 65.207,85	

(*) Lotto attualmente occupato.

(**) È indicato il valore consuntivato dal Gestore MM S.p.A. L'indicazione è approssimativa, anche laddove non sia esposto un importo il Conduttore è comunque tenuto al pagamento delle spese che saranno bollettate dal Gestore in corso di esecuzione del contratto.

5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto del presente Avviso, sono collocate all'interno del Comune di Milano in contesti di Edilizia Residenziale Pubblica e sono più dettagliatamente descritte nel fascicolo tecnico allegato al presente Avviso (**Allegato A**) e nella tabella del paragrafo precedente.

6. SOPRALLUOGHI

I soggetti interessati potranno prendere visione delle unità immobiliari interessate in base alle date indicate nel calendario (**Allegato B**) che verrà pubblicato - unitamente al presente Avviso - sul sito www.comune.milano.it.

Ferme restando le date indicate sul sito del Comune di Milano, la presenza al sopralluogo deve essere anticipata, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data prevista, ad entrambi i seguenti indirizzi:

- gud.casa@mmspa.eu - (Ente Gestore incaricato della risposta)
- dep.valorizzazioneusidiversi@comune.milano.it - (Comune di Milano, per conoscenza)

7. UTILIZZI CONSENTITI E ATTIVITA' VIETATE

Gli utilizzi consentiti per gli spazi messi a bando sono: attuazione di uno o più servizi per la realizzazione di progetti economici e imprenditoriali con valenza sociale (Servizi/Terziario)

ATTIVITA' VIETATE:

Sono vietate nelle unità immobiliari su elencate le seguenti attività: somministrazione di alimenti e bevande che richiedano l'uso della canna fumaria ove non già presente ed a norma, 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.

Per le unità immobiliari che sono già dotate di canna fumaria saranno a carico dell'assegnatario i controlli e le prove necessarie per garantire il corretto funzionamento delle stesse e la verifica di conformità alle vigenti normative di Legge.

8. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Potranno partecipare alla selezione i soggetti di cui all'Art. 3C del Regolamento di Consiglio Comunale n. 87/2022, dunque i soggetti/enti con scopo di lucro (già costituiti o non ancora formalmente costituiti) che svolgano la propria attività in contesti ERP o in contesti periferici.



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

- i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;
- se enti già costituiti, essere iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco;
- di rispettare le norme di sicurezza sul lavoro, gli accordi e contratti collettivi nazionali, regionali, territoriali o aziendali, di lavoro, e di essere in regola con gli obblighi occupazionali stabiliti dalla legge in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- 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;
- di non trovarsi in stato 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 occupare abusivamente immobili comunali;
- 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;
- non essere interessati da cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dal d.lgs. n. 159/2011 (codice delle leggi antimafia) e s.m.i.;
- 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 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 determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente dell'Ufficio dell'Amministrazione;
- non aver presentato nella procedura di gara in corso e nell'anno antecedente la pubblicazione dell'avviso pubblico in epigrafe, dichiarazioni non veritiere in merito ai requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- 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.



Per i soggetti/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/enti non ancora formalmente costituiti. In tal caso la domanda (sottoscritta da tutti i facenti parte del futuro soggetto/ente) dovrà contenere l'impegno, in caso di assegnazione, di perfezionare l'atto costitutivo prima della sottoscrizione del contratto.

I soggetti proponenti potranno partecipare singolarmente o anche in forma di raggruppamento temporaneo d'impresa finalizzato all'attuazione del progetto, purché in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso, secondo le modalità stabilite nei successivi paragrafi.

9. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I soggetti interessati a partecipare alla selezione di cui al presente Avviso dovranno fare pervenire la Domanda di partecipazione, utilizzando il modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (All. C), corredata da idonea documentazione e dalla Proposta Progettuale, il tutto inserito in un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura:

“NON APRIRE – BANDO N. 03/2025 DELL'AREA PATRIMONIO STRUMENTALE, ARCHIVI E D.LGS 81/2008 – SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE / CONCESSIONE D'USO DI SPAZI DI PROPRIETA' COMUNALE, AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, PER L'ATTIVAZIONE DI SERVIZI E ATTIVITA' IMPRENDITORIALI CON VALENZA SOCIALE, LOTTO N.____, VIA _____ CIVICO ____ SCALA ____ INTERNO ____”.

Il plico dovrà pertanto riportare espressamente lo spazio per il quale si concorre, l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo, ivi **compresa la PEC**.

È possibile partecipare alla selezione per più di uno spazio/lotto oggetto del presente Avviso, a condizione che il richiedente presenti plichi separati per ogni spazio/lotto richiesto, corredati e completi di tutta la documentazione prevista e indicata nel presente paragrafo.

Si precisa che, nel caso di unità immobiliari adiacenti o situate nella stessa via o situate in vie diverse, possono essere richieste più unità (sempre con plichi distinti e separati per ogni spazio/lotto) sulla base di un'unica proposta progettuale.

Non è consentito a uno stesso soggetto di partecipare alla selezione presentando più plichi per il medesimo spazio/lotto, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti che partecipano alla selezione per la medesima unità, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.



Il plico chiuso e sigillato (confezionato per ogni spazio richiesto qualora si intenda partecipare per più di una unità immobiliare) **dovrà essere consegnato o pervenire entro le ore 12:00 del 14 Ottobre 2025**, secondo le seguenti modalità:

- con **raccomandata A/R** al seguente indirizzo: Comune di Milano - Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Strumentale, Archivi e D.Lgs 81/2008 – Unità Gestione e Valorizzazione Usi Diversi, ERP – Via Larga 12 – 20122 Milano;
- 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 8:30 alle 12:00 e dalle 14:00 alle 15:30. **Non sarà possibile consegnare alcun plico dalle 14:00 alle 15:30 il giorno di scadenza del presente avviso (ore 12:00 del 14 Ottobre 2025).**

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>).

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.

Il plico, chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, è unico e dovrà contenere:

- **LA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** (vedi articolo 9.1)
- **LA PROPOSTA PROGETTUALE** (vedi articolo 9.2)



9.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il plico chiuso e sigillato dovrà contenere i seguenti documenti:

- a) **Domanda di partecipazione** redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante con firma leggibile, autografa, in originale, non autenticata (**pena l'esclusione**), e/o da tutti i soggetti, a seconda del caso che ricorre, così come indicato nei successivi CASI SPECIFICI (**pena l'esclusione**), 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 C** che può essere comunque modificato, anche aggiungendo più modelli al primo qualora occorra inserire più dati in caso di diversi soggetti sottoscrittori;
- b) **Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio (pena l'esclusione)**;
- c) **Copia fotostatica di permesso/carta di soggiorno** del/i sottoscrittore/i della domanda (se cittadino/i extra-UE);
- d) **Copia fotostatica di un documento d'identità e codice fiscale**, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000;
- e) **Copia fotostatica di un documento d'identità e codice fiscale**, in corso di validità, di tutti gli aventi rappresentanza legale;
- f) **Copia fotostatica del certificato di attribuzione Codice fiscale e/o Partita IVA** del/i soggetto/i giuridico/i richiedente/i (se in possesso);
- g) **Iscrizione alla CCIAA** (se in possesso) o dichiarazione sostitutiva ex art. 46 DPR n. 445/2000 del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (**Allegato I**);
- h) **Dichiarazione di impegno alla costituzione formale** (in caso di costituzione di nuova impresa/Cooperativa o Associazione tra professionisti) redatta e sottoscritta da tutti i soggetti coinvolti secondo il modello predisposto dall'amministrazione comunale (**Allegato D**);
- i) **Lettera di intenti a costituirsi in R.T.I.** (Raggruppamento Temporaneo d'Impresa) redatta e sottoscritta da tutti i rappresentanti legali delle imprese coinvolte, con espressa indicazione dell'Impresa Capofila, secondo il modello predisposto dall'amministrazione comunale (**Allegato E**);
- j) **Patto di Integrità** su modello predisposto dall'Amministrazione (**Allegato F**);
- k) Autocertificazione ex D.P.R. 445/2000 attestante il **titolare effettivo** (**Allegato G**);
- l) **Dichiarazione sul rispetto dei valori della Costituzione Repubblicana e antifascista**, uno per ogni soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione (**Allegato H**);



CASI SPECIFICI

Nel caso in cui il soggetto proponente sia un Raggruppamento Temporaneo di Imprese già costituito:

- la domanda di partecipazione (Allegato C) deve essere redatta e sottoscritta in originale dal Rappresentante Legale del Soggetto Capofila del RTI (**pena l'esclusione**);
- deve essere prodotto l'atto costitutivo del RTI;
- deve essere presentata la fotocopia della carta d'identità del rappresentante legale del RTI;
- deve essere presentata la fotocopia del certificato di attribuzione del codice fiscale e/o partita Iva del Soggetto Capofila;
- deve essere prodotta l'iscrizione alla CCIAA del Soggetto Capofila (se in possesso).

Nel caso in cui il soggetto proponente sia un Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituendo:

- la domanda di partecipazione (Allegato C) deve essere redatta e sottoscritta in originale dai rappresentanti legali delle imprese che intendono costituire un R.T.I. (**pena l'esclusione**);
- devono essere prodotti l'atto costitutivo del Soggetto Capofila e dei partners;
- deve essere prodotta la Lettera di intenti redatta e sottoscritta dai legali rappresentanti del Soggetto Capofila e dei partners sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato E), alla quale dovranno essere allegate le fotocopie della carta d'identità di tutti i sottoscrittori.
- deve essere presentata la fotocopia del certificato di attribuzione del codice fiscale e/o partita Iva del Soggetto Capofila e dei partners;
- deve essere prodotta l'iscrizione alla CCIAA del Soggetto Capofila e dei partners (se in possesso).

Nel caso in cui il soggetto proponente (Impresa/Associazione tra professionisti o Cooperativa) sia ancora da costituire:

- la domanda di partecipazione (Allegato C) deve essere redatta e sottoscritta in originale da tutti coloro che si impegnano, in caso di assegnazione, a costituire un nuovo soggetto profit (**pena l'esclusione**);
- l'impegno a costituire un nuovo soggetto profit (Allegato D) deve essere redatto e sottoscritto in originale da tutti i soggetti coinvolti secondo il modello predisposto dall'amministrazione comunale, al quale dovranno essere allegate le copie dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori.

La presentazione della domanda di partecipazione alla selezione di cui al presente Avviso Pubblico e del contestuale progetto implica l'accettazione di tutte le clausole del medesimo Avviso.



9.2 PROPOSTA PROGETTUALE (a pena di esclusione), da inserire nel plico chiuso e sigillato.

Coerentemente con gli indirizzi indicati nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 1134 del 04/07/2019 e al Regolamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 10/11/2022, i richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale che dettagli tutto quanto necessario perché la Commissione Giudicatrice attribuisca i punteggi (vedasi paragrafo n. 11).

Tale proposta progettuale, nel rispetto delle finalità descritte al paragrafo n. 1 e 2 nonché con riferimento ai criteri premianti ove previsti (vedasi paragrafo n. 11 – tabella delle attività premianti) dovrà contenere un piano di attività e servizi rivolti alla cittadinanza, con particolare riguardo a forme innovative sperimentali e di microimprese legate al contesto di riferimento con particolare riguardo alle esigenze del territorio, quali ad esempio:

- **negozi di vicinato;**
- **servizi di prossimità.**
- **servizi Sanitari e di cura alla persona;**
- **progetti per i giovani;**
- **servizi di prossimità per lo sport e il benessere.**

Nella redazione della proposta progettuale di utilizzo, i richiedenti dovranno obbligatoriamente tener conto sia della destinazione d'uso attuale degli spazi, indicata nel fascicolo tecnico allegato al presente Avviso e nella tabella al paragrafo n. 4, sia delle effettive condizioni degli spazi stessi (ad es. per quanto attiene: dotazione di servizi igienici, altezze dei locali, collocazione di piano, rapporti aero-illuminanti).

Gli spazi vengono intesi come laboratori in cui l'interazione tra diverse aree tematiche (vendita, produzione, formazione, socialità, ecc.) implichi l'apertura al quartiere e alla città, mettendo in campo una capacità attrattiva in grado di intercettare la cittadinanza anche alla scala sovralocale e di avere ricadute positive alla scala di vicinato e di quartiere, ad esempio differenziando e arricchendo l'offerta presente nella zona.

La proposta progettuale composta **da max. 5 pagine in formato A4**, più eventuali 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; curricula dei singoli componenti in caso di soggetto di nuova costituzione);

- B. **qualità della proposta e coerenza con le finalità dell'Amministrazione** descritta all'art. 2). Descrivere gli obiettivi e le finalità del progetto con la formulazione del piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno delle unità immobiliari e del target di destinatari individuato. Indicare le modalità di apertura degli spazi con la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere e nei singoli locali di riferimento. In particolare, la proposta dovrà contenere la descrizione del progetto presentato in termini di contenuti, attività proposte, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, con particolare riferimento alle finalità dell'Avviso e agli obiettivi di creare opportunità occupazionali (con maggiore attenzione all'inserimento di soggetti svantaggiati), insediare servizi per il quartiere e per la città, aumentare l'attrattività dell'ambito urbano. Deve essere specificata entro quanti mesi dalla sottoscrizione del contratto e contestuale consegna dell'immobile il concorrente si impegna ad avviare il progetto. Questa sezione deve correttamente evidenziare le "attività premianti" stabilite al successivo paragrafo 11 – criterio B2;
- C. **qualità e valore economico del progetto di recupero edilizio ed impiantistico** anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove richiesto/proposto); il concorrente ha facoltà di indicare sommariamente le opere di ristrutturazione che intende porre in essere entro il primo anno dalla firma del contratto. La Commissione valuterà esclusivamente quelle di manutenzione straordinaria che accrescono il valore dell'immobile. Sono escluse dalle valutazioni le opere di manutenzione ordinaria (es.: imbiancature, ripristini localizzati, etc.);
- 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 per la realizzazione degli interventi di adeguamento (ove previsti);
- 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 tra i 18-35 anni, di donne e/o di soggetti che hanno documentate precedenti esperienze** di gestione di progetti simili.



SOCCORSO ISTRUTTORIO

Eventuali errori formali ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione e allegati (non a pena di esclusione) potranno essere sanati ricorrendo al soccorso istruttorio.

I chiarimenti resi dall'operatore in fase di soccorso istruttorio non possono modificare il contenuto sostanziale dell'offerta tecnica (proposta progettuale) o aggiungere elementi.

L'amministrazione assegna un termine non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci giorni per:

a) integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione alla procedura; la mancata presentazione della garanzia provvisoria e dell'impegno a conferire mandato collettivo speciale in caso di raggruppamenti di concorrenti non ancora costituiti è sanabile mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte;

b) sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione, purché non a pena di esclusione, e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara. Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. L'operatore che non adempie alle richieste dell'Amministrazione nel termine stabilito è escluso dalla procedura, salvo diverse indicazioni della Commissione Giudicatrice.

SARANNO ESCLUSE LE DOMANDE:

- mancanti della domanda di partecipazione;
- 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 dal firmatario la domanda;
- che prevedano un utilizzo dell'immobile richiesto per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso;
- pervenute oltre il termine sopraindicato;
- mancanti della ricevuta di versamento o fideiussione relativo al deposito cauzionale provvisorio.

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 6 annualità** del canone annuo a valore di mercato scontato e/o attualmente corrisposto, 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 fideiussione 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 che dopo la proposta di aggiudicazione accetteranno gli spazi, tale deposito cauzionale sarà trattenuto sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo, a garanzia della stipula del contratto di locazione/concessione.

Per tutti gli altri concorrenti tale deposito cauzionale verrà svincolato entro trenta (30) giorni dalla proposta di aggiudicazione, previa autorizzazione rilasciata dall'Unità Gestione e Valorizzazione Usi Diversi, ERP, alla Tesoreria Comunale.

Nel caso in cui il concorrente che accetti la proposta di aggiudicazione non sottoscriva, successivamente, il contratto il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato.

Nel caso in cui 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 concorrente ne riceverà comunicazione e avrà 30 giorni di tempo per regolarizzare o avviare le procedure per regolarizzare la propria posizione. Decorso tale periodo, se il concorrente non avrà ottemperato a quanto richiesto, la proposta di aggiudicazione sarà revocata, il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato e l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento dell'eventuale graduatoria.

In caso di rinuncia all'accettazione della proposta di aggiudicazione di un singolo spazio/lotto, il deposito cauzionale provvisorio verrà trattenuto.

Qualora un concorrente partecipasse alla selezione per più di uno spazio/lotto oggetto del presente Avviso e fosse chiamato ad accettare più spazi/lotti, in caso non ne accettasse almeno uno, tutti i depositi cauzionali provvisori verranno incamerati. Accettando uno o più spazi/lotti, al concorrente verrà restituito il deposito cauzionale per gli altri spazi/lotti non accettati, oltre al primo o quanti accettati.



11. SEDUTA DI GARA E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Le Domande saranno valutate da una Commissione appositamente costituita, sulla base dei seguenti criteri e relativi punteggi. La Commissione rinviene gli elementi di valutazione nelle pertinenti sezioni della Proposta Progettuale (la numerazione dei criteri segue l'elencazione di contenuti dettagliata al paragrafo n. 9).

Criterio	Descrizione	Punti max
A1	Qualità del soggetto proponente ed idoneità della struttura tecnico, organizzativa e gestionale dedicata alla realizzazione della proposta progettuale anche in considerazione dei curricula dei richiedenti	8
A2	Qualità e ampiezza dell'eventuale partenariato e delle prospettive di collaborazione o sinergie già sviluppate o che si intende sviluppare con altre realtà locali o cittadine	8
A3	Adeguate positive esperienze precedentemente svolte al servizio dello stesso territorio e documentata conoscenza del territorio di riferimento	8
B1	Qualità, originalità e caratteristiche sperimentali del progetto in termini di rispondenza alle finalità indicate dall'Amministrazione nel presente Avviso	18
B2	Progetti che prevedano "attività premianti" in riferimento allo spazio per il quale si concorre. Le attività premianti per ciascuno spazio sono riportate alla successiva tabella. (NB: Ove non siano previste "attività premianti" per uno specifico spazio, il punteggio confluirà nel criterio B1)	18
B3	Completezza ed estensione della copertura settimanale, modalità di apertura degli spazi con la distribuzione delle diverse attività nelle diverse fasce orarie giornaliere e nei singoli locali di riferimento;	10
C	Qualità e valore economico del progetto di recupero anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove richiesto/proposto)	5
D	sostenibilità economica della proposta progettuale in termini di equilibrio ed adeguato bilanciamento fra previsioni di fonti di finanziamento e previsioni di costi	10
E	modalità di coinvolgimento del territorio e ricadute attese sul quartiere/territorio di riferimento, forme di pubblicizzazione e modalità di comunicazione dell'iniziativa	5
F	Significatività delle eventuali condizioni agevolate di accesso, in termini di cluster di potenziali beneficiari e/o ampiezza della agevolazione	5
G	coinvolgimento nel progetto di giovani 18 – 35 anni, di donne e/o di soggetti che hanno documentate precedenti esperienze di gestione di progetti simili	5
	Totale	100

Qualora la proposta progettuale presentata non totalizzi almeno 60 punti su 100, sarà ritenuta insufficiente e quindi il soggetto partecipante non sarà incluso in graduatoria.



Tabella delle attività premianti:

N. LOTTO	MUNICIPIO	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	SCALA	INT.	#Sefèmm ATTIVITA' PREMIANTI
1	1	Ufficio	VIA LAGHETTO 2	0	B	Progetti Start Up (giovani Under 30)
2	1	Negozi	VIA RIVOLI 4	B	D	Progetti Start Up (giovani Under 30)
3	5	Negozi	VIA GIOVANOLA 15/A	0	N	Nessuna indicazione
4	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 10/B	0	A	Negozi di vicinato e servizi di prossimità
5	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 12/B	B	C	Servizi sanitari e di cura alla persona
6	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 14/A	0	D	Nessuna indicazione
7	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 14/C	C	E	Negozi di vicinato e servizi di prossimità
8	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 20/A	0	B1	Nessuna indicazione
9	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 22/A	0	C1	Nessuna indicazione
10	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 22/B	0	D1	Nessuna indicazione
11	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 24/A	0	E1	Nessuna indicazione
12	5	Negozi	VIA SANTA TERESA 26/A	0	F1	Nessuna indicazione
13	5	Negozi	VIA SANT'ABBONDIO 28/B	0	C	Servizi sanitari e di cura alla persona
14	8	Ufficio	VIA CONSOLINI 6	1	C1	Progetti Start Up (giovani Under 30) e Negozi di vicinato e Servizi di prossimità

SEDUTE DI GARA

Le proposte regolarmente presentate, saranno valutate da una Commissione Giudicatrice nominata dal Direttore dell'Area Patrimonio Strumentale, Archivi e D.Lgs. 81/2008 dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande, sulla base dei criteri e dei relativi punteggi sopra indicati.

La prima seduta pubblica della Commissione sarà fissata dopo la scadenza del termine di cui al paragrafo n. 9 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 provvederà, preliminarmente, a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti, a dare atto della documentazione in essi inserita ed a valutare e a dichiarare l'ammissibilità alla selezione dei partecipanti.

Indi la Commissione procederà, in una o più sedute riservate, all'esame delle proposte progettuali contenute nei plichi regolarmente pervenuti e dichiarati ammissibili.

La Commissione, ove necessario, si avvarrà del soccorso istruttorio.

La Commissione, in esito alla valutazione delle proposte progettuali, stilerà le graduatorie, relative ad ogni singolo lotto oggetto del presente Avviso, che non costituiranno titolo legittimante per l'assegnazione.

La graduatoria avrà validità per 1 anno.

Nel caso in cui, ad esito della formazione della graduatoria da parte della Commissione Giudicatrice, dovessero risultare soggetti qualificati a pari merito, quest'ultima procederà in seduta pubblica con il sorteggio e comunicherà la graduatoria finale che verrà proposta al dirigente per l'approvazione sopra descritta.

12. DIRITTO DI PRELAZIONE DEL CONDUTTORE USCENTE



Articolo non applicabile. Trattandosi di immobili a destinazione per servizi ed attività imprenditoriali con valenza sociale e/o con contratto di concessione, il diritto di prelazione del conduttore uscente non sussiste.

13. PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

Terminate le operazioni di gara l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle risultanze dei verbali della Commissione e procederà con determinazione dirigenziale, ove ne ricorrano i profili di legittimità, all'approvazione delle graduatorie finali relative a ciascun lotto oggetto del presente Avviso e ciò costituirà proposta di aggiudicazione.

Le graduatorie approvate insieme alla proposta di aggiudicazione saranno pubblicate sul sito del Comune e comunicate ai partecipanti.

14. AGGIUDICAZIONE

I soggetti primi classificati in graduatoria saranno chiamati ad accettare lo spazio entro 10 giorni dalla proposta di aggiudicazione.

In caso di rinuncia del primo classificato, per ogni lotto, si procederà interpellando i soggetti seguenti in ordine di classificazione nella graduatoria.

Dopo la proposta di aggiudicazione l'Amministrazione si riserva, anche per il tramite di MM S.p.A., di effettuare i controlli sul possesso dei requisiti morali e professionali del primo classificato, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000.

Conclusa positivamente detta fase si procederà all'aggiudicazione mediante determinazione dirigenziale.

Saranno esclusi dalla procedura i soggetti che, a seguito dei controlli effettuati, si rivelino carenti dei suddetti requisiti.

L'assegnatario sarà quindi chiamato dall'Ente gestore (MM S.p.A.) a stipulare il contratto. Nel caso in cui, per qualunque motivo, non si possa addivenire alla stipula del contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione utilizzare per l'assegnazione di quel determinato spazio la graduatoria stilata, che sarà valida per un anno dalla pubblicazione.

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'assegnazione di una o più unità immobiliari o di revocare il presente Avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato tale o non sottoscriverà il contratto, verrà incamerato il deposito cauzionale provvisorio.

Saranno esclusi dalla graduatoria i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino occupanti abusivi di altri immobili comunali.



Nel caso in cui il conduttore uscente (se esistente), che attualmente occupa l'immobile, non si aggiudichi lo spazio, questi dovrà rilasciare l'immobile entro 30 giorni dall'aggiudicazione mediante determinazione dirigenziale (dopo i controlli sul possesso dei requisiti morali e professionali del primo classificato).

Scaduto il termine di 30 giorni senza che l'immobile sia stato rilasciato da parte del conduttore uscente (se esistente), questi dovrà versare al Comune di Milano un'indennità di occupazione parametrata al canone annuo dell'aggiudicatario, se più alto rispetto a quanto versato, 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 del conduttore uscente, tenuto al rilascio, mentre non potrà avanzare alcuna pretesa verso l'Amministrazione.

15. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero ("garanzia definitiva") pari al **10% di 12 annualità** del canone annuo del sottoscrivendo contratto, con importo così come indicato in tabella al paragrafo 4 del presente Avviso.

Il deposito cauzionale definitivo potrà essere costituito mediante versamento diretto al gestore MM S.p.A., che ne fornirà le modalità, ovvero con fideiussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fideiussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge, con indicazioni sul contenuto che verranno comunicate sempre dal gestore MM S.p.A. prima della sottoscrizione del contratto.

Detto deposito, in qualunque forma costituito, verrà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile.

Qualora il deposito cauzionale definitivo venga costituito mediante fideiussione bancaria o assicurativa, lo stesso avrà durata di 12 anni dalla data di sottoscrizione del contratto. Contestualmente alla formale disdetta che verrà inoltrata entro un anno dalla scadenza contrattuale da parte di MM S.p.A., la stessa richiederà di ricostituire nuovo deposito cauzionale a tutela di una presumibile continuazione di occupazione extracontrattuale in regime di indennità, valido fino alla data di effettivo rilascio dell'immobile.

Tale cauzione sarà invece incamerata dal Comune, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si rendesse inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto. In tal caso, il conduttore avrà l'obbligo dell'immediata ricostituzione del deposito, pena la risoluzione espressa del contratto.



16. STIPULA DEL CONTRATTO

Se l'assegnazione è avvenuta a favore di soggetti non ancora formalmente costituiti, prima della stipula del contratto, gli assegnatari dovranno aver perfezionato la costituzione ed essere regolarmente iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco professionale e, pertanto, in possesso di indirizzo P.E.C.

Il contratto di locazione/concessione sarà stipulato dal gestore MM S.p.A.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, alla stipula del contratto nel termine che verrà comunicato dal gestore MM S.p.A.

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 a titolo di penale l'importo versato a titolo di cauzione.

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.

Eventuali contenziosi insorti sull'aggiudicazione di uno o più spazi oggetto del presente Avviso non precludono l'assegnazione dei restanti immobili, trattandosi di lotti autonomi oggetto di gare plurime, per ognuna delle quali vi è un'autonoma procedura che si conclude con un'aggiudicazione.

L'aggiudicatario non dovrà avere irregolarità verso l'Agenzia delle Entrate alla stipula del contratto e, nel caso sia presente, dovrà essere saldata o rateizzata, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, se già costituito, dovrà essere in regola con la contribuzione obbligatoria INPS e INAIL per i collaboratori, soci e dipendenti. e, nel caso siano presenti irregolarità, dovranno essere saldate o rateizzate, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Come già indicato nel paragrafo 11, nel caso in cui 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 concorrente ne riceverà comunicazione e avrà 30 giorni di tempo per regolarizzare o avviare le procedure per regolarizzare la propria posizione. Decorso tale periodo, se il concorrente non avrà ottemperato a quanto richiesto, la proposta di aggiudicazione sarà revocata, il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato e l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento dell'eventuale graduatoria.



17. CONDIZIONI CONTRATTUALI

PER LOCAZIONE

Il contratto da stipulare con l'aggiudicatario sarà un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo disciplinato dalla L. n. 392/78, tenuto conto delle peculiarità relative al soggetto locatore, che è una pubblica amministrazione.

Le principali condizioni contrattuali saranno le seguenti:

1. durata di 6 anni dalla stipula del contratto e contestuale consegna dell'immobile, rinnovabili solo di ulteriori 6 anni, previa verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione e salvo recesso del Comune di Milano in caso di urgente e motivata necessità di destinare lo spazio ad altri scopi di interesse pubblico e negli altri casi previsti dall'art. 29 Legge n. 392 del 1978; in nessun caso è ammesso il tacito rinnovo;
2. costituzione di un deposito cauzionale infruttifero da parte del locatario a garanzia degli obblighi contrattuali;
3. corresponsione da parte del locatario di:
 - canone annuo pari a quello risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT;
 - oneri accessori (per spese generali e per spese di riscaldamento);
 - 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 di sublocazione, anche parziale, del bene, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, eccetto quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/78;
 - mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, se non espressamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale mediante l'Ente Gestore MM S.p.A.;
 - 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;
7. la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del locatario. 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.;
8. occupazione dell'immobile entro un anno dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'immobile;
9. l'amministrazione si riserva di poter inserire l'immobile oggetto di contratto nei piani di alienazione e di vendere a terzi la proprietà dello stesso e con esso i contratti di locazione in essere.
10. assegnazione dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali provvedimenti occorrenti per l'uso



- (l'assegnazione dell'unità non costituisce impegno al rilascio automatico degli stessi da parte delle pubbliche amministrazioni);
11. effettuazione degli interventi necessari all'uso convenuto dell'immobile a cura e spese del locatario, senza che lo stesso possa avanzare pretese, a qualsiasi titolo, verso l'Amministrazione. A tal fine, il locatario dovrà dapprima informare l'Ente Gestore MM S.p.A. mediante l'invio del progetto degli eventuali interventi da realizzare, ai fini del rilascio di opportuna delega a titolo di proprietà, per nome e conto del Comune di Milano, necessaria per la presentazione delle relative pratiche agli Uffici tecnici competenti;
 12. ove necessario, predisposizione dell'aggiornamento catastale dell'unità a spese dell'assegnatario;
 13. il locatario è tenuto a trasmettere all'Ente Gestore MM S.p.A.:
 - prima dell'inizio dei lavori, copia della pratica edilizia presentata presso gli Uffici tecnici competenti con relativa ricevuta di trasmissione indicante il numero di protocollo attribuito;
 - a conclusione dei lavori, e prima dell'avvio dell'attività, copia di eventuali varianti presentate in corso d'opera e della comunicazione di fine lavori con relative ricevute di trasmissione indicanti il numero di protocollo attribuito, nonché copia della variazione catastale (predisposizione e spese a carico del locatario) e delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle normative vigenti, nel caso di interventi di realizzazione/modifica degli stessi;
 14. possibilità di effettuare opere necessarie al collegamento di più unità attigue aggiudicate in favore dello stesso soggetto (con possibile obbligo di ripristino dello stato iniziale al rilascio degli immobili);
 15. obbligo di riconsegna dell'immobile in stato di perfetta efficienza e libero da cose e persone, al cessare del rapporto per qualsiasi causa;
 16. qualora al momento della consegna e/o del rilascio dell'immobile fossero presenti materiali, arredi, attrezzature all'interno dei locali, lo sgombero degli stessi sarà a carico del locatario;
 17. risoluzione espressa del contratto, previa diffida, per:
 - inadempimento al pagamento di canone e spese per due o più bollettazioni (consecutive o meno);
 - uso dell'immobile diverso da quello convenuto;
 - inutilizzo dell'immobile senza giustificato motivo;
 - cessione anche parziale del contratto o subaffitto anche parziale dell'immobile;
 - inadempimento all'obbligo di costituzione del deposito cauzionale definitivo;
 18. il locatario 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.;
 19. è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC).



PER CONCESSIONE D'USO

Si richiamano le condizioni contrattuali già previste per la locazione ed inoltre:

1. sugli immobili tutelati *ope legis* per i quali verrà stipulato contratto di concessione (vedi paragrafo n. 4) non sarà possibile eseguire lavori / opere non espressamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale;
2. 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;
3. Il concessionario decade dalla concessione, qualora:
 - sia inadempiente al pagamento del corrispettivo, decorsi 90 (novanta) giorni dalla scadenza indicata in bolletta;
 - l'uso dell'immobile sia 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;
 - venga meno all'obbligo di costituire il deposito cauzionale definitivo;
 - 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.
4. Il Comune di Milano potrà revocare la concessione, con un preavviso di 12 mesi, in caso di sopravvenuti motivi di pubblico interesse.
5. 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.
6. 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%).

OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Saranno a cura e spese del locatario/concessionario gli **interventi di manutenzione e 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.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto di locazione/concessione, l'assegnatario dovrà prestare idonea **garanzia** infruttifera (deposito cauzionale definitivo), tramite assegno circolare o fidejussione bancaria/assicurativa.



Il locatario/concessionario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare per le finalità che hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità indicate nel contratto stipulato.

Il locatario/concessionario dovrà avviare il progetto entro la data indicata in fase di proposta e comunque non oltre **12 mesi** dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'immobile (eventualmente prorogabile con motivata richiesta che sarà valutata dall'Amministrazione Comunale) e dovrà svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità l'attività proposta in sede di domanda, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

Le spese di registrazione e di contratto sono tutte a carico del locatario/concessionario.

MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA'

Il Comune opererà periodici monitoraggi relativamente all'attuazione delle iniziative suddette e potrà revocare l'assegnazione in caso di mancata realizzazione delle stesse o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le specifiche clausole che saranno indicate nel relativo contratto. I concessionari dovranno fornire al Comune con cadenza annuale, entro il 30 gennaio di ciascun anno, una relazione sintetica sull'andamento delle iniziative di imprenditoria a valenza sociale intraprese.

18. RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO ED 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.

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

19. 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.

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 e, nello specifico, MM Spa, 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 oppure alla Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Strumentale, Archivi e D.Lgs 81/2008 – Unità Gestione e Valorizzazione Usi Diversi, ERP – al seguente indirizzo e-mail: 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) sito in Piazza Venezia n. 11 – 00187 Roma o di adire le opportuni sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

20. ALLEGATI

(È preferibile l'utilizzo dei modelli allegati)

- A. Fascicolo tecnico-informativo (Allegato A)
- B. Calendario sopralluoghi (Allegato B)
- C. Modello – Domanda di partecipazione (Allegato C)
- D. Modello – Dichiarazione di impegno alla costituzione formale (Allegato D)
- E. Modello – Lettera di intenti (Allegato E)
- F. Modello – Patto di integrità (Allegato F)
- G. Modello – Autocertificazione ex D.P.R. 445/2000 attestante il titolare effettivo (Allegato G)
- H. Modello – Dichiarazione sul rispetto dei valori della Costituzione Repubblicana e antifascista (Allegato H).
- I. Modello – Dichiarazione sostitutiva iscrizione CCIAA (Allegato I)

Ricordarsi di inserire nel plico chiuso e sigillato tutta la documentazione necessaria come sopra indicato (per quanto a disposizione e necessaria), o anche altra documentazione a discrezione del concorrente, ma, soprattutto, ricordarsi di inserire nel plico la Proposta Progettuale (a pena di esclusione).

IL DIRETTORE DELL' AREA PATRIMONIO STRUMENTALE, ARCHIVI E D.LGS. 81/2008
(Ing. Sergio Aldarese)