Comune di Milano

ATTO N. DD 224 **DEL 19/01/2026**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione di Progetto Economia Urbana, Moda e Design

OGGETTO

APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI RICEVIMENTO DI UNA PROPOSTA DI PARTENARIATO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO (PSPP) PER LA RISTRUTTURAZIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E LA GESTIONE CULTURALE DEGLI EDIFICI 14 E 15, NONCHÉ PER LA GESTIONE E PROGRAMMAZIONE CULTURALE DEGLI EDIFICI 12A, 13, 31 E 32, SITI NEL COMPLESSO EX ANSALDO, VIA BERGOGNONE 34, MILANO.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Callegaris Clara Maddalena - Direzione di Progetto Economia Urbana, Moda e Design*

IL DIRETTORE (Direzione di Progetto Economia Urbana, Moda e Design)

PREMESSE

- Il Comune di Milano risulta proprietario del complesso ex Ansaldo, un'area ex industriale di circa 44.000 mq ubicata nel quadrante sud ovest della città e delimitata dalle vie Bergognone, Tortona, Stendhal e Savona, acquisita nel 1989 dalla società Ansaldo Spa alla condizione di destinare il complesso ad attività e servizi di carattere socioculturale, anche innovativi;
- in data 11.3.2015 e 20.10.2016, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, sono state siglate la convenzione (P.G. 149261/2015) e il successivo atto integrativo modificativo (P.G. 535670/2016) per l'affidamento in concessione d'uso fino al 20 marzo 2033 di una porzione del complesso ex Ansaldo di circa 12.000 mq (edifici 12A, 13, 31, 32) in favore del Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto da Associazione Culturale Aprile (mandataria), Associazione culturale Arci Milano, Accapiù Srl, Avanzi Srl, Make a Cube Srl (mandanti), per la realizzazione, previa riqualificazione di alto profilo dell'immobile, di un innovativo progetto di supporto all'economia culturale e creativa le cui finalità, indicate dall'Amministrazione, consistono in:
  - attività di pubblico spettacolo o assimilate, connesse alle attività creative;
  - eventi multidisciplinari, espositivi e artistici nei settori della creatività, moda e design;
  - attività di coworking e incubazione nel settore dell'impresa creativa;
- in data 12.11.2025 OXA Srl Impresa Sociale, costituita nel 2015 per l'esecuzione unitaria della convenzione di concessione d'uso del progetto BASE Milano, ha inoltrato al Comune di Milano una proposta di Partenariato Speciale Pubblico Privato ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 36/2023 e del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004) denominata "Base XL", per la ristrutturazione, l'efficientamento energetico, il superamento delle barriere architettoniche e la gestione socioculturale degli edifici 14 e 15 (2026-2055), nonché per la gestione e la programmazione culturale degli edifici 12A, 13, 31 e 32 (2034-2055), siti nel complesso Ex Ansaldo, Via Bergognone 34, Milano (PG 588133/2025);
- la proposta consta dei seguenti documenti:
  - Progetto di valorizzazione funzionale (Allegato parte integrante del presente Provvedimento);
  - Linee guida per la stipula dell'Accordo di PSPP;
  - Piano Economico Finanziario;
  - Relazione illustrativa al Piano Economico Finanziario e Allegati;
  - Elaborato di concept architettonico;
  - Relazioni tecniche preliminari (strutture e impianti);
  - Computo Tecnico Estimativo (CTE);
  - Cronoprogramma di massima;
  - Modalità di gestione (con Allegato Bilancio Sociale e Visura Camerale OXA Srl IS);
  - Lettere di sostegno;
- la proposta di PSPP in argomento interessa due distinte porzioni del complesso ex Ansaldo (rif. Allegato 2 - Planimetrie), oltre a prevedere la valorizzazione di parte del cortile compreso tra gli edifici interessati:
  1. edifici 14 e 15 (foglio 517, particelle 88 e 86), immobili di due piani fuori terra (piano terra e primo piano), censiti nella categoria Fittizia F04 (unità in corso di definizione), per un totale stimato di circa 1.825 mq lordi, al momento affidati a diverse Direzioni del Comune di Milano come deposito o per altre funzioni transitorie;
  2. edifici 12A, 13, 31, 32 (Foglio 517, mappali 85 parte, 136 parte), per una superficie complessiva di circa 12.000 mq, sede fino al 20 marzo 2033 del progetto BASE Milano in forza della concessione d'uso sopra citata; gli immobili sono sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della città metropolitana di Milano, ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2024 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- la proposta "BASE XL" prevede sia il recupero di una nuova porzione del complesso ex Ansaldo (le palazzine 14 e 15, prospicenti agli spazi dove è attualmente insediata BASE), nonché un nuovo progetto di valorizzazione da svolgersi negli attuali spazi di BASE e nei nuovi spazi recuperati, da sviluppare, in collaborazione con il Comune di Milano, attraverso un Partenariato Speciale Pubblico-Privato;

- in ragione del perdurare fino al 20 marzo 2033 dell'attuale concessione d'uso relativa agli spazi interessati dal progetto BASE (edifici 12A, 13, 31, 32), e della necessità di ammortizzare gli investimenti e garantire al contempo una gestione unitaria del progetto, la proposta ricevuta da OXA Srl Impresa sociale prevede:
  - una durata complessiva dell'accordo di partenariato speciale di 30 anni (2026-2055);
  - un intervento di riqualificazione per gli edifici 14 e 15, cortile e raccordi con gli edifici 12A, 13, 31, 32 a carico del proponente per circa 9 milioni di euro;
  - un progetto di valorizzazione e gestione dei nuovi spazi recuperati nel periodo 2026-2055;
  - un nuovo investimento sugli edifici 12A, 13, 31, 32 per un valore di 2,5 milioni di euro;
  - un progetto di valorizzazione e gestione unificata dell'intero compendio - compresi gli edifici 12A, 13, 31, 32 – da attivare a partire dal 2034, dopo la conclusione della concessione d'uso vigente, e fino al 2055;
- la proposta prevede inoltre:
  - la corresponsione di un canone annuo da parte del partner privato calcolato sulla base dei valori patrimoniali di riferimento (OMI o altre stime analoghe), con abbattimento del 70% del valore per la natura non profit del soggetto proponente e per la funzione culturale e sociale dell'iniziativa, in coerenza con quanto disposto dal Regolamento del Comune di Milano per l'uso degli immobili di proprietà comunale da destinare alla realizzazione di progetti economici, sociali, culturali, sportivi, educativi e formativi (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 10.11.2022); - un canone ulteriormente abbattuto del valore dell'investimento iniziale, che dovrà essere effettuato nel primo anno di gestione, e del valore attuale delle manutenzioni straordinarie che verranno sostenute, secondo il metodo dell'Equivalente Annuo (EAC);- un'ipotesi di condivisione con il Comune dei risultati economici positivi rispetto agli utili netti derivanti dalla gestione (royalties e profit sharing);
- gli obiettivi generali della proposta progettuale BASE XL sono quelli di rendere BASE più democratica, aperta e accessibile, ampliandone la dimensione pubblica, favorire attività continuative, diffuse e inclusive, sperimentare nuovi modelli di sostenibilità economica, gestionale e ambientale e rafforzare il ruolo sociale di BASE come infrastruttura pubblica stabile e generativa per la città;
- la proposta prevede di insediare le seguenti nuove funzioni: 1. Giardino d'inverno e ingresso, 2. Coworking / Formazione, 3. Laboratori, 4. Bookshop & Bar, 5. Spazio Performativo, 6. Spazio Espositivo, 7. Spazio urbano: sport e orto;
- in linea con gli obiettivi del Partenariato Speciale Pubblico Privato, per rafforzare la partecipazione dell'Amministrazione nella conduzione del progetto, la proposta prevede inoltre l'istituzione di un Tavolo Tecnico, composto da rappresentanti del Comune e dell'operatore privato, con funzioni di: monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi, verifica annuale della programmazione culturale e gestionale, approvazione del rendiconto economico-finanziario e definizione congiunta degli indicatori di impatto culturale e sociale.

Premesso inoltre che:

- In coerenza con quanto disposto dall'art. 134, comma 2, del D. Lgs n.36/2023 (Codice dei contratti) e dagli art. 71 e 89 del Decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore), con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1643 del 23 dicembre 2025, l'Amministrazione ha preso atto della Proposta di Partenariato Speciale Pubblico Privato sopra menzionata e ha ritenuto che gli obiettivi generali e le caratteristiche della proposta di Partenariato Speciale Pubblico Privato risultino coerenti con la vocazione funzionale dell'area c.d. "ex Ansaldo" e con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione.

Considerato che:

- La valorizzazione del patrimonio comunale attraverso progetti sociali, culturali e di promozione dell'economia, della creatività e dell'innovazione costituisce uno degli obiettivi del Comune di Milano, delineati da ultimo nel DUP 2025 – 2027, con particolare riferimento: alla Linea di Intervento 2. "Milano cresce: Sviluppo economico, Lavoro, Commercio, Cultura, Moda e Design, Smart City" e

all’Obiettivo strategico 14.3- “Supportare e potenziare lo sviluppo economico e l’attrattività della Città mediante la valorizzazione dei sistemi moda, creatività, design e innovazione”;

- in quanto strumento negoziale a disposizione della PA, avente ad oggetto azioni che realizzino la piena valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso il concorso delle parti e con assunzione del rischio da parte del partner “speciale” secondo le modalità individuate in apposito accordo, il Partenariato Speciale Pubblico Privato, introdotto nel nostro ordinamento in attuazione dell’art. 134 del Codice dei Contratti e in coerenza con le direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE, risulta di particolare efficacia nell’incrementare percorsi di sperimentazione innovativi di gestione, fruizione e partecipazione culturale, nei quali rimane in capo al soggetto pubblico il controllo strategico e la definizione degli obiettivi generali;
- con il Decreto n. 79 del 01.08.2025, il Ministero della Cultura - Dipartimento per la valorizzazione del patrimonio culturale, ha di recente emanato le Linee guida in materia di Partenariato Speciale Pubblico Privato per gli istituti e i luoghi della cultura, evidenziando le caratteristiche peculiari di questa tipologia di partenariato e delineando il suo campo di applicazione, che comprende le attività materiali e immateriali dell’intero settore culturale e creativo (arte contemporanea, editoria, spettacolo dal vivo, design, innovazione tecnologica etc.), anche in riferimento ai processi di coinvolgimento delle comunità e di innovazione sociale sui temi del nostro tempo (lotta alla povertà educativa, contrasto alle discriminazioni, cambiamento climatico, parità di genere, digital divide, sostenibilità ambientale etc.).

Dato atto che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1643 del 23 dicembre 2025, l’Amministrazione ha dato mandato alla Direzione Lavoro, Giovani e Sport – Direzione di Progetto Economia Urbana, Moda e Design di procedere alla pubblicazione di apposito Avviso dell’avvenuto ricevimento della proposta di PSPP in oggetto per un periodo di almeno 30 giorni solari e continuativi.

Dato altresì atto che:

- La procedura pubblica sarà avviata mediante pubblicazione dell'Avviso in oggetto e dei suoi allegati, così come di seguito elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

  Allegato - Avviso pubblico

  Allegato 1 – Progetto di valorizzazione funzionale proposto da OXA Srl Impresa Sociale

  Allegato 2 – Planimetrie

  Allegato 3 – Domanda di partecipazione

  Allegato 4 – Dichiarazione requisiti generali

  Allegato 5 – Mandato a capofila

- potranno presentare proposte i soggetti privati non profit iscritti al Registro Unico del Terzo Settore istituito presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (RUNTS), ammessi sia in forma singola, sia in forma di raggruppamento, con esperienza nello svolgimento delle attività proposte e dotate di una struttura organizzativa e gestionale idonea ad assicurare l’attuazione della proposta progettuale presentata;
- i proponenti potranno presentare una sola proposta progettuale in risposta all’Avviso in oggetto e non potranno partecipare alla procedura facendo parte di più di un raggruppamento;
- l’Amministrazione comunale nominerà un’apposita commissione per la valutazione delle proposte

pervenute e le valuterà compiendo una valutazione comparativa e non competitiva sulla base dei criteri indicati nell'Avviso parte integrante del presente provvedimento;

- una volta concluse le attività istruttorie di analisi e valutazione comparativa di tutte le proposte, sarà proposto alla Giunta Comunale il provvedimento con il quale verrà dichiarato l'interesse pubblico alla realizzazione della proposta scelta e individuata;
- l'Avviso e i relativi allegati saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Milano.

VISTO

- ✔ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✔ Il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.i.;
- ✔ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- ✔ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 18 dicembre 2025 avente oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2026-2028". Immediatamente eseguibile;
- ✔ La Deliberazione di Giunta Comunale n.25 del 15 gennaio 2026 avente oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028". Immediatamente eseguibile;
- ✔ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✔ D. Lgs n.36/2023 (Codice dei contratti);
- ✔ Decreto Ministeriale n. 79 del 01.08.2025 recante "Linee guida in materia di partenariato speciale pubblico privato per gli istituti e i luoghi della cultura";
- ✔ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 1643 del 23/12/2025 avente a oggetto " Proposta di Accordo di Partenariato Speciale Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 36/2023 e del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004), per la ristrutturazione, l'efficientamento energetico, il superamento delle barriere architettoniche e la gestione culturale degli edifici 14 e 15 (2026-2055), nonché per la gestione e programmazione culturale degli edifici 12A, 13, 31 e 32 (2034-2055), siti nel complesso Ex Ansaldo, Via Bergognone 34, Milano. Linee di sviluppo delle funzioni artistiche e/o socio-culturali nell'ambito del complesso Ex Ansaldo".;

DETERMINA

1. Di indire, per i motivi indicati in premessa, la procedura ad evidenza pubblica di ricevimento di una proposta di Partenariato Speciale Pubblico-Privato (PSPP) per la ristrutturazione, l'efficientamento energetico, il superamento delle barriere architettoniche e la gestione culturale degli Edifici 14 e 15, nonché per la gestione e programmazione culturale degli Edifici 12A, 13, 31 e 31, siti nel complesso Ex Ansaldo, Via Bergognone 34, Milano.
2. Di approvare, pertanto, l'Avviso pubblico e suoi allegati, parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, conservati agli atti, così come di seguito elencati:

Allegato - Avviso pubblico

Allegato 1 – Progetto di valorizzazione funzionale proposto da OXA Srl Impresa Sociale

Allegato 2 – Planimetrie

Allegato 3 – Domanda di partecipazione

Allegato 4 – Dichiarazione requisiti generali

Allegato 5 – Mandato a capofila

3. Di autorizzare la pubblicazione dell'Avviso pubblico sul sito istituzionale del Comune di Milano nella sezione "Bandi e avvisi di gara, assegnazioni, progetti, contributi, procedure di coprogrammazione e coprogettazione".
4. Di dare atto che i risultati della procedura verranno pubblicati sul sito del Comune di Milano.
5. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa.

IL DIRETTORE (Direzione di Progetto Economia Urbana, Moda e Design)
Lucia Scopelliti (Dirigente Adottante)

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire [1], archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. Allegato_-_Avviso_pubblico.pdf 
2. Allegato_1_-_Progetto_di_valorizzazione_funzionale_-_Base_XL_omissis.pdf 
3. Allegato_2_-_Planimetrie.pdf 
4. Allegato_3_-_Domanda_di_partecipazione.pdf 
5. Allegato_4_-_Dichiarazione_requisiti_generali.pdf 
6. Allegato_5_-_Mandato_a_capofila.pdf 

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento