

**COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO  
AREA VALORIZZAZIONE e SVILUPPO IMMOBILIARE**

**AVVISO PUBBLICO PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE INDAGINE ESPLORATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA, DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI IN STATO DI ATTUALE DISUSO LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE (IMMOBILI IDENTITARI)**

-----

**ATTI DI PROGRAMMAZIONE e PRESUPPOSTI  
(contenuti integralmente richiamati)**

Il Comune di Milano in attuazione della seguente Deliberazione di Giunta Comunale:

- n. 487 in data 22.04.2026 recante *“Linee di indirizzo per l'avvio delle procedure di valorizzazione di un portafoglio di immobili comunali ad alto valore identitario in stato di attuale disuso: Pusterla di Sant'Ambrogio, Porta Ticinese Medievale, Ex Collegio dei Calchi Taeggi (porzione), Magazzini al Bastione di Porta Venezia, Palazzo Dugnani”*

-----

**RENDE NOTO CHE**

è indetto un avviso pubblico per la raccolta di proposte e soluzioni tecnico-gestionali per l'individuazione di soggetti che provvedano al recupero integrale dei beni e all'insediamento di nuove funzioni compatibili e sinergiche con gli immobili e il contesto urbano di riferimento.

**1) FINALITA' DELL'AVVISO e CARATTERISTICHE**

Il presente Avviso è volto a individuare proposte di valorizzazione degli immobili rappresentati al punto n. 2 che siano in grado di rigenerare i beni e i quadranti urbani di riferimento, superando l'attuale situazione di disuso restituendo alla città immobili dal carattere fortemente identitario.

Le proposte dovranno essere comprensive dei seguenti elementi tematici:

1. **Componente progettuale.** Illustrazione delle modalità e delle strategie tecniche ipotizzate di approccio al recupero/intervento sull'immobile per l'insediamento delle funzioni di cui alla componente n. 2. Le modalità di restituzione saranno a libera scelta del proponente (relazioni, illustrazioni, schemi planimetrici, rendering, ecc.) purché venga garantita la completezza descrittiva.
2. **Componente funzionale.** Illustrazione della/e funzione/i che si intendono insediare all'interno dell'immobile. Ogni funzione andrà descritta nelle sue componenti essenziali e andranno individuati i target di riferimento. Lo spettro funzionale è totale (funzioni urbane e/o funzioni di servizio) e trova riferimento all'art. 5 c. 15 delle NdA del Piano delle Regole e nel catalogo dei servizi del Piano dei Servizi del vigente PGT.
3. **Componente gestionale.** Illustrazione del profilo organizzativo del proponente e del/i soggetto/i che provvederanno alla gestione dell'immobile recuperato e rifunzionalizzato. Strutturazione di una

base di piano economico-finanziario (PEF) che illustri gli investimenti ipotizzati per la componente progettuale e i principali flussi finanziari della gestione.

## 2) IMMOBILI

Nelle allegate schede tecniche, parte integrante e sostanziale del presente avviso, sono individuate le caratteristiche essenziali dei seguenti immobili, che formano l'oggetto dell'Avviso:

### **IMMOBILI IDENTITARI (Deliberazione G.C. n. 487/2026)**

- I-A.** Pusterla di Sant'Ambrogio (Piazza S. Ambrogio n. 20, Municipio 1)
- I-B.** Porta Ticinese Medievale (Corso Porta Ticinese n. 51/A, Municipio 1)
- I-C.** Ex collegio dei Calchi - Taeggi (porzione) (Corso Porta Vigentina n. 15, Municipio 1)
- I-D.** Magazzini al Bastione di Porta Venezia (Viale Vittorio Veneto n. 23-25, Municipio 1)
- I-E.** Palazzo Dugnani (Via Manin Daniele n. 2, Municipio 1)

Ad ogni immobile è stato attribuito il codice riportato in rosso e formato da due lettere (es. I-D), da utilizzarsi per la partecipazione alla procedura.

## 3) RAPPORTI GIURIDICI e CANONI

Al solo fine di illustrare l'iter complessivo della valorizzazione si anticipa che la forma contrattuale prefigurata per la detenzione degli immobili sarà la concessione d'uso (con durata fino a 18 anni). Sarà possibile proporre, in caso di progettualità rilevanti dal punto di vista degli investimenti economici, la concessione del diritto superficario (fino ad un massimo di anni 90). In questo secondo caso andranno effettuate, qualora non già poste in essere, le necessarie operazioni di programmazione a livello di organo competente (Consiglio Comunale) dopo le valutazioni descritte al punto n. 6. Nel caso della concessione d'uso il canone annuale sarà determinato sulla base dell'ultimo borsino immobiliare disponibile in attuazione della Deliberazione quadro di Giunta Comunale n. 1904/2008 (saggio di rendimento pari al 5% da applicarsi al valore della compravendita con coefficiente di definizione in base alla localizzazione territoriale). Nel caso della concessione in diritto di superficie verrà redatta una stima a valore di mercato che terrà conto delle condizioni di vetustà del bene.

## 4) MODALITA' di PARTECIPAZIONE – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al presente bando tutti i soggetti economici 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 e gli Enti Pubblici di ogni ordine e grado. Non è consentito ad uno stesso soggetto economico di partecipare alla procedura presentando più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti che partecipano alla procedura 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, nel rispetto dei contenuti delle schede tecniche di cui al punto n. 2 e delle indicazioni di cui al punto n. 1. Non sono previste limitazioni al numero degli elaborati e alla loro voluminosità.

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.

## 5) 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 15 LUGLIO 2026, 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 UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI IN STATO DI ATTUALE DISUSO LOCALIZZATI ALL’INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE”.

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.

## 6) 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, i contenuti delle proposte ritenute coerenti con gli indirizzi contenuti nelle deliberazioni di Giunta comunale sopra menzionata, per l’elaborazione di bandi effettivi per la concessione degli immobili.

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;
- 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, della disciplina urbanistica e delle eventuali prescrizioni/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. 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 o parte di essa 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:

- 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, 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 potrà sempre richiedere chiarimenti sui contenuti delle proposte e su ogni suo allegato.

## **7) CONDIZIONI GENERALI delle SUCCESSIVE CONCESSIONI**

Al solo fine di illustrare l'iter complessivo della valorizzazione si anticipa che gli spazi saranno 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 il quale – con la semplice presentazione della domanda – ne accetta integralmente lo stato. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di corrispettivo, per qualunque materiale errore nella descrizione e misurazione dei beni, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore.

Saranno a totale carico della controparte i costi e tutte le attività conseguenti per l'avvio della trasformazione edilizia, per le certificazioni e per l'adeguamento normativo necessarie alla rifunzionalizzazione dell'immobile. È 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 venduto 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 sarà a completo carico del partecipante.

La concessione sarà stipulata a Milano, presso gli uffici comunali o presso un Notaio di fiducia della controparte in caso di diritto superficario. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla sottoscrizione, ovvero non provveda alla redazione della documentazione necessaria alla stipula contrattuale nelle forme stabilite, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale previsto in sede di bando effettivo. Tutte le spese imposte e tasse saranno a carico del concessionario.

## **8) 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 richiama la deliberazione di Giunta Comunale n. 487/488 in data 22.04.2026, il Codice civile e le normative vigenti. Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) e all'Albo Pretorio.

Responsabile del procedimento: Re Sartò Luca (Elevata Qualificazione – Unità Inventario e Valorizzazione).

*Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si forniscono le seguenti informazioni. Il Titolare del trattamento è il Comune di Milano con sede in Piazza della Scala, n.2 - 20121 Milano. Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - DPO) del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it). Il trattamento dei dati è connesso e strumentale all'espletamento di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività economiche, sociali, culturali, educative, sociali, aggregative, ricreative e/o formative, nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, nonché alla gestione del contratto di cui sarà parte l'aggiudicatario interessato. I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ai sensi dell'art. 6 - par. 1 lett. b) ed e) - e del D.Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali". Il procedimento prevede la raccolta e il trattamento dei dati indispensabili per la partecipazione alla selezione del soggetto concorrente e/o dei soggetti terzi in forma di raggruppamento temporaneo, così come specificati nell'Avviso pubblico. Il trattamento si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali ed è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza. Viene effettuato, oltre che in modalità cartacea, anche con l'ausilio di strumenti elettronici coerentemente con le operazioni indicate nell'art. 4, punto 2, del Regolamento UE 2016/679. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione ed il loro mancato rilascio comporta l'esclusione della procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni-autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Altresì, i dati potranno essere diffusi in ottemperanza agli obblighi di legge previsti per finalità di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) e per gli altri obblighi di pubblicità legale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone previamente autorizzate e istruite dal Titolare, che si impegnano alla riservatezza e sono preposte alle attività volte a conseguire le finalità connesse alle procedure interessate. I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti. Il Titolare potrà, altresì, avvalersi del supporto di soggetti esterni previamente nominati Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento, nominato dal Comune con apposito contratto. 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](mailto: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](http://www.garanteprivacy.it)) o di adire le opportune sedi giudiziarie (del Regolamento).*

**IL DIRETTORE DELL'AREA VALORIZZAZIONE e SVILUPPO IMMOBILIARE**  
**Arch. Marco Cassin**