



CHIARIMENTI RELATIVI A:

Avviso pubblico relativo alla concessione d'uso a titolo oneroso del complesso immobiliare comunale denominato "Palazzina ex ATM" sito in Viale Campania n. 12, mediante procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione di un progetto culturale, sociale e aggregativo.

Si riportano di seguito i quesiti ricevuti e la relativa risposta:

Aggiornamento al 17/03/2026

DOMANDA 1 Modalità di erogazione del contributo in conto capitale Si chiede di chiarire le modalità operative di erogazione del contributo in conto capitale previsto per gli interventi di ristrutturazione e, in particolare, se le relative spese debbano essere anticipate dal concessionario e, in tal caso, quali siano le modalità, le tempistiche e la procedura di rimborso da parte dell'Amministrazione.

RISPOSTA Saranno concordate con la Direzione Tecnica le modalità in base allo stato avanzamento lavori dei tempi di erogazione.

DOMANDA 2 Determinazione del canone agevolato per i soggetti no-profit Si chiede di chiarire quale sia la corretta modalità di determinazione del canone concessorio per i soggetti no-profit, considerato che l'Avviso prevede:

- da un lato, una riduzione del 30% del canone base, con successiva applicazione di un coefficiente del 5% sul canone così abbattuto (paragrafo 5)
- dall'altro, un abbattimento del 50% del canone concessorio ai sensi dell'art. 8 del Regolamento comunale. (paragrafo 10)

Si chiede pertanto di specificare quale agevolazione finale debba essere applicata al canone base.

RISPOSTA La riduzione prevista è quella del 30% oltre all'applicazione di un ulteriore 5% essendo una zona periferica.

DOMANDA 3 Limite massimo di pagine dei modelli D1, E1 e F1. Si chiede di confermare se il limite massimo di n. 3 pagine indicato per le proposte progettuali (modelli D1, E1 e F1) debba intendersi riferito a ciascun modello singolarmente oppure al complesso dei tre modelli. Si chiede inoltre se nel computo delle pagine debbano essere incluse eventuali intestazioni già presenti nel modulo.

RISPOSTA Il limite massimo è quello delle 3 pagine per ogni modello

DOMANDA 4 Possibilità di includere tabelle.

Si chiede di chiarire se sia consentito includere tabelle riepilogative all'interno del modulo F1, purché contenute entro il limite massimo di 3 pagine previsto dall'Avviso.

RISPOSTA Possono essere inserite nel modello eventuali tabelle purché entro il limite delle 3 pagine complessive.

IL DIRIGENTE DI STAFF DELL'AREA BIBLIOTECHE

Dott. Angelo Zito
firmato digitalmente



Angelo Zito
Comune di Milano
Dirigente
17.03.2026 11:39:40
GMT+01:00



RELAZIONE GENERALE

STATO DI FATTO IMPIANTI

Milano,

Via G. Durando, 38/A - 20158 Milano
tel. 0288465960 -
www.comune.milano.it



INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Localizzazione dell'edificio**
- 3. Descrizione dello stato di fatto impiantistico**
 - 3.1 Impianto Elettrico**
 - 3.2 Impianti Speciali**
 - 3.3 Impianto protezione antincendio**
 - 3.4 Impianto di Condizionamento**
 - 3.5 Impianto Ascensore**
- 4. Calcolo della spesa**



1. Premessa

La presente relazione generale descrive lo stato di fatto della componente impianti che servono l'edificio sito in Viale Campania 12 nel comune di Milano (MI).

Sarà descritto lo stato di fatto, individuate le alternative ed i vincoli e sottolineati i punti critici del sistema sotto l'aspetto impiantistico, energetico, funzionale, ambientale di sicurezza.

2. Localizzazione dell'edificio

L'area interessata dall'intervento si trova nella zona periferica del territorio Comunale (Zona 4). L'isolato è compreso tra viale Campania 12, l'immobile è censito al foglio catastale **395** part. 702 sub. 701-702-703.

L'immobile che si affaccia sui giardini pubblici si sviluppa per n. 2 piani fuori terra per un volume complessivo di mc. **2070,00**

3. Descrizione dello stato di fatto impiantistico

3.1 Impianto Elettrico

Breve Descrizione

L'impianto Elettrico a servizio dell'edificio è composto da quadri di distribuzione per il comando e la protezione di tutte le utenze previste con grado di protezione minimo IP30, sono realizzati con carpenteria metallica a vista dimensionati per la corrente di corto circuito trifase presunta nel punto di installazione e comunque non inferiore a 4,5kA.

Sono alimentati dalla rete di energia in bassa tensione e conterranno tutte le apparecchiature di comando, di protezione e di sezionamento, gli ausiliari e le segnalazioni, le sicurezze e i blocchi elettrici a servizio degli impianti tecnologici.

I cavi relativi alle distribuzioni di sicurezza e di allarme saranno collocati in vie cavi dedicate all'uso esclusivo di tali servizi.

Negli attraversamenti delle pareti di zone compartimentate, vani scale e tra piano e piano le canalizzazioni saranno dotate di barriere tagliafuoco del tipo ripristinabile a secco.

L'impianto di illuminazione ordinaria è stato realizzato mediante l'installazione di corpi illuminanti, l'illuminazione di emergenza verrà soddisfatta mediante l'ausilio di corpi illuminanti di emergenza dotati di batterie tampone aventi autonomia di 1h e ricarica totale in 12h. L'illuminazione di sicurezza garantirà un livello di illuminamento non inferiore a 5lux ad 1m di altezza dal piano di calpestio. L'illuminazione di sicurezza è necessaria per garantire la corretta visibilità dei percorsi d'esodo e delle uscite di sicurezza.



L'impianto Elettrico non presenta nessun malfunzionamento.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema al gestore. Cosa buona è giusta eseguire delle prove di continuità di dispersione sui quadri elettrici e sulla distribuzione.

Non si riesce a Recuperare la Di.CO pertanto è necessario produrre una Dichiarazione di Rispondenza firmata e timbrata da un Tecnico Abilitato.

Costo intervento euro 15.000,00

3.2 Impianti Speciali

3.2.1 Antintrusione

Breve Descrizione

La centrale di Allarme è collocata nell'ufficio Back Office collocato all'ingresso dell'immobile. La Tastiera di inserimento/disinserimento Allarme è posizionato subito all'ingresso. L'impianto antintrusione copre i piani: Interrato, Terra, Primo.

3.2.2 L'impianto Antintrusione è composto da:

N.1 Centrale di Allarme marca: **GE SECURITY** mod: **ATS 400**

N.1 Tastiera

N. 21 Sensore Antintrusione Volumetrici marca: **ARTECH** mod: **SERIE DD 400**

N. 42 Sensore Antintrusione a contatto marca: **ARTECH** mod: **SERIE 460**

L'impianto di Antintrusione presenta malfunzionamenti ed molti sensori devono essere sostituiti.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☐	☐	☒

Interventi da eseguire:

Rifacimento totale dell'impianto

Costo intervento euro 30.000,00

**3.2.3 Videosorveglianza***Breve Descrizione*

L'impianto di videosorveglianza copre tutto l'immobile dal piano Interrato al piano Primo lungo tutto il perimetro. Al piano interrato è collocata la Centrale di videoregistrazione digitale.

3.2.4 L'impianto di video sorveglianza è composto da:

N.1 Centrale di Videoregistrazione digitale

N.14 Telecamere

N.2 Monitor

L'impianto di Video Sorveglianza non presenta nessun malfunzionamento.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema al gestore. Cosa buona è giusta eseguire una verifica di tutto l'impianto.

Costo intervento euro 5.000,00

3.2.5 Rivelazione Incendi*Breve descrizione*

L'impianto è a servizio di tutti gli spazi dell'edificio la centrale di Rivelazione Incendi è collocata nell'ufficio di Back Office.

3.2.6 L'impianto di rivelazione incendi è composto da:

N. 1 Centrale Antincendio

N. 1 Batteria tampone

N. 26 Sensori ottici di fumo a vista

N. 15 Sensori ottici di fumo nel controsoffitto

N. 9 Pulsante di Allarme

N. 7 Pannelli ottico/acustico



L'impianto di rivelazione incendi presenta diversi malfunzionamenti che vengono manifestati in una richiesta da parte del gestore per il rinnovo del CPI con presentazione di un progetto con data Gennaio 2024 in cui lo stesso progetto prevede il rifacimento totale dell'impianto di Rivelazione Incendi.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☐	☐	☒

Interventi da eseguire:

Rifacimento totale dell'impianto IRAI

Costo intervento euro 35.000,00

3.3 Impianto di Protezione Antincendio

L'impianto di protezione Antincendio ad oggi risulta composto solo da estintori.

Gli stessi risultano revisionati ed la revisione è stata trascritta sul registro attrezzature antincendio.

3.3.1 Estintori

N.10 Estintori portatili a polvere

N.1 Estintore portatile a CO₂

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Alla luce di quanto emerso ad oggi il rinnovo del CPI non è stato eseguito.

Pertanto è opportuno rinnovare il CPI.

Dai fatti emerge che i VVF avevano richiesto il rifacimento dell'impianto IRAI ma ad oggi non si hanno elementi e/o documenti per definire le prescrizioni che il Comando ha riscontrato al Gestore.

Ipotizzando che l'attività che verrà realizzata nel plesso è la stessa con un carico d'incendio elevato visto la mole di documenti presenti durante il sopralluogo si può prevedere nella peggiore delle condizioni che il comando ha richiesto nel rinnovo, oltre al rifacimento dell'impianto IRAI, anche l'installazione di un impianto di protezione antincendio fisso.

Costo intervento euro 150.000,00



3.4 Impianto di Riscaldamento/Condizionamento

L'impianto di condizionamento ESTATE/INVERNO a servizio del plesso è un impianto misto a tutta aria e con terminali ad acqua tipo caloriferi nei bagni.

Lo stesso impianto è composto da:

Centrale Termica

Centrale Frigorifera

Centrale di Trattamento Aria

Distribuzione e Terminali di condizionamento in campo

3.4.1 Centrale Termica

La centrale Termica a sua volta è composta da:

n.1 CALDIA

N.1 SCAMBIATORE DI CALORE

N.1 SISTEMA DI ADDOLCIMENTO ACQUA

N.1 QUADRO ELETTRICO

N.1 GRUPPO DI POMPE DI CIRCOLAZIONE GEMELLARI

L'impianto di produzione/generazione di calore ad oggi risulta che funziona in modo regolare.

Nota bene:

il contatore del gas in carico al gestore ad oggi risulta chiuso/piombato dal venditore di gas metano.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo e da un confronto con i colleghi che curano la Gestione dell'impianto non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema. Cosa buona è giusta eseguire una verifica di tutto l'impianto.

Costo intervento euro 15.000,00

**3.4.2 Centrale Frigorifera**

La centrale Frigorifera a sua volta è composta da:

n.1 GRUPPO FRIGORIFERO

N.1 SERBATOIO INERZIALE

N.1 GRUPPO DI POMPE DI CIRCOLAZIONE GEMELLARI

La centrale frigorifera ha funzionato in modo regolare fino a questa stagione estiva.

Ad oggi il GF è oggetto di interventi di manutenzione siamo in attesa di una diagnosi che visto la vetusta del GF è possibile che la sua sostituzione garantisca il servizio.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un confronto con i colleghi che curano la Gestione dell'impianto risulta conveniente, in virtù di una prossima assegnazione procedere in un intervento di Manutenzione Straordinaria con la sostituzione del Gruppo Frigorifero.

Costo intervento euro 70.000,00

3.4.3 Centrale di Trattamento Aria

La centrale di Trattamento Aria a sua volta è composta da:

N.1 UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA

N.1 QE DI REGOLAZIONE

La centrale di trattamento aria funziona in modo regolare.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo e da un confronto con i colleghi che curano la Gestione dell'impianto non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema. Cosa buona è giusta eseguire una verifica di tutto l'impianto con eventuale pulizia dei canali

Costo intervento euro 30.000,00

**3.4.4 Distribuzione/Terminali**

I terminali i campo sono:

N. 10 Ventilconvettori

N. 5 Caloriferi

Detti terminali ad oggi funzionano in modo regolare

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo e da un confronto con i colleghi che curano la Gestione dell'impianto non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema. Cosa buona è giusta dopo più di 10 anni di servizio/funzionamento sostituire i terminali nello specifico i ventilconvettori:

Costo intervento euro 15.000,00

3.4.5 Impianto di Estrazione Aria Servizi Igienici

L'impianto è composto da canali valvole di ventilazioni ed estrattori di aria in copertura.

Ad oggi l'impianto non presenta malfunzionamenti.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☐	☒	☐	☐

Interventi da eseguire:

Da un esame visivo e da un confronto con i colleghi che curano la Gestione dell'impianto non necessitano interventi di Manutenzione Straordinaria in quanto l'impianto non ha dato nessun problema. Cosa buona è giusta eseguire una verifica di tutto l'impianto.

Costo intervento euro 5.000,00

3.5 Impianto Ascensore

L'impianto è composto da un solo ascensore che funziona in modo regolare.

Valutazione Stato Manutentivo:

Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Carente
☐	☒	☐	☐	☐

Interventi da eseguire:

Nessun intervento da eseguire



4. Calcolo della spesa

Stima dei lavori:

- opere impiantistiche €. 370.000,00
- TOTALE LAVORI €. 370.000,00**

Stima oneri della sicurezza:

- eventuali somme a disposizione per oneri di attuazione
dei piani della sicurezza e importo ponteggio €. 50.000,00

TOTALE COMPLESSIVO	€. 420.000,00
---------------------------	----------------------

Il Funzionario del Ser

Dott. Ing. Gianluca V

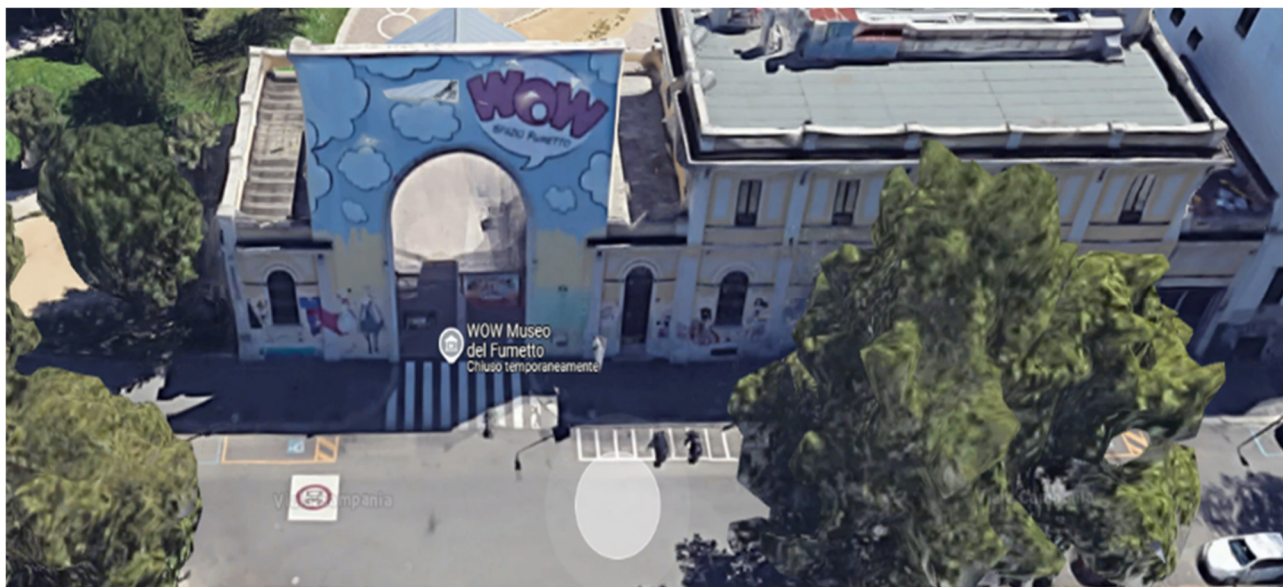


GIAN LUCA
VALITUTTO
Comune di Milano
Funzionario dei Servizi
Tecnici
15.07.2025 15:23:42
GMT+02:00

Il Direttore dell'Area Gestione Impianti

Dott. Ing. Fernando Iannone

Milano,



Immobile comunale sito in viale Campania, 12 (ex Museo del Fumetto)

Il Responsabile dell'Unità Musei e Edifici Artistici e Storici
(Arch. Alberto Manara)



Alberto Manara
Comune di Milano
Funzionario dei
Servizi Tecnici
14.07.2025
09:04:53
GMT+01:00

Il Direttore d'Area
(Arch. Elena Nannini)



ELENA NANNINI
Comune di Milano
Dirigente
14.07.2025
10:09:11
GMT+02:00

Milano, 14/07/2025



INDICE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

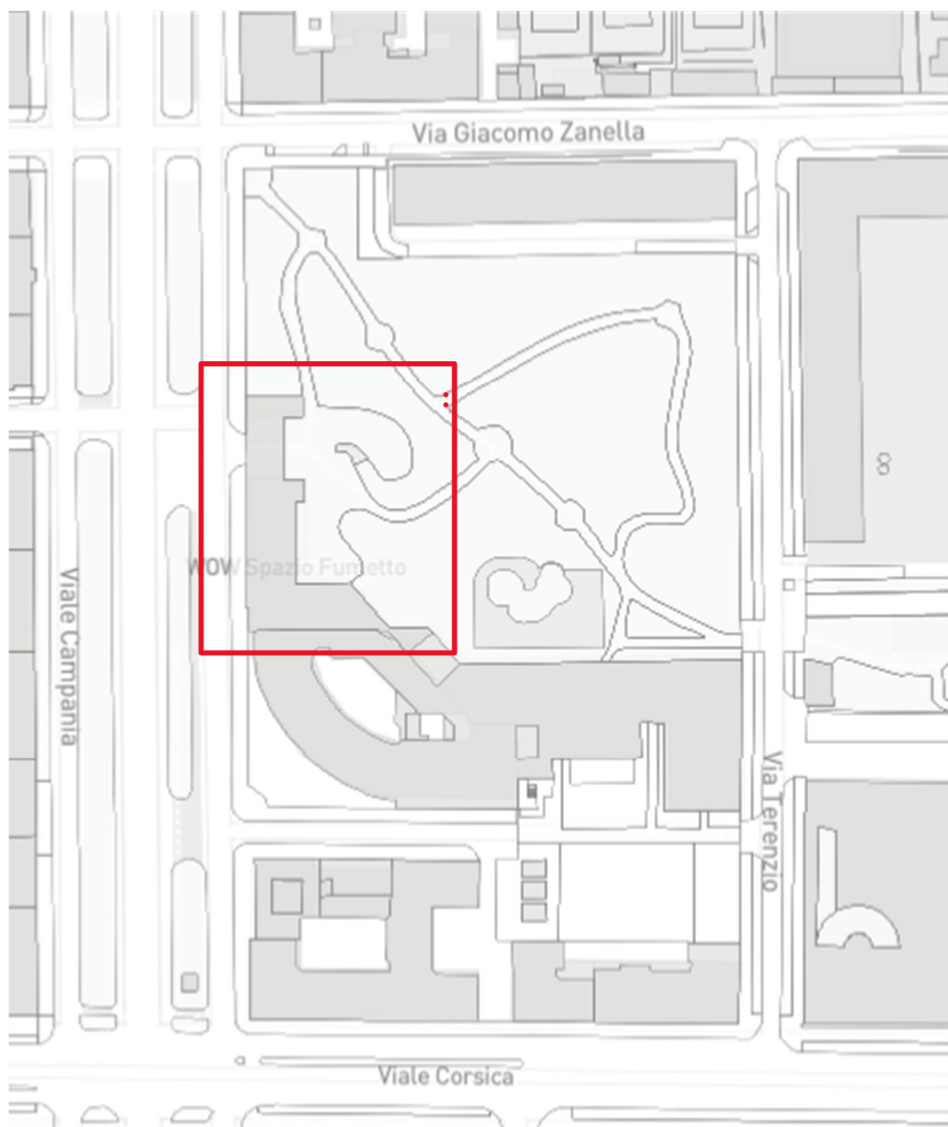
- INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO
- INQUADRAMENTO STORICO

2. RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO E INTERVENTI

- STATO DI FATTO
- INTERVENTI DI RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO
- CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- **INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO**



Carta tecnica – Immobile di viale Campania, 12

- **INQUADRAMENTO STORICO**

L'immobile di viale Campania, 12 venne costruito nel 1926 come deposito ATM, negli anni '60 del Novecento l'intero isolato è trasformato dalla Motta in fabbrica di prodotti. Nel 1985 l'azienda chiude lo stabilimento di viale Corsica/v.le Campania. Dismessa l'attività industriale è iniziato un percorso di riqualificazione urbana, portando a realizzare, attraverso lo strumento di un P.I.I., riguardante l'intera area ex Motta, in luogo dei capannoni, prospettanti su viale Campania, l'attuale giardino pubblico di oltre 11.000 metri quadrati e palazzi residenziali lungo le vie Zanella e



Terenzio. L'edificio superstite, recuperato, e destinato a funzioni museali/espositive viene affidato all'assessorato alla Cultura e con Deliberazioni della Giunta Comunale n. 2553 del 16/10/2009 e n. 2868 dell'8/10/2010 sono state approvate le linee di indirizzo per la realizzazione di un "Centro del fumetto" presso l'immobile.

In data 06/04/2011 l'immobile è stato affidato in concessione alla "Fondazione Franco Fossati" per la Gestione del "Centro del fumetto" con durata contrattuale di otto anni fino al 01/04/2019, concessione che è proseguita per ulteriori sei anni fino al 31/03/2025 come da Det. Dir. N. 38/2019 PG. 0154433/2019 del 04/04/2019.

2 RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO E INTERVENTI

Al termine della suddetta Concessione ai fini della messa a bando del nuovo affidamento dell'immobile in data 17/06/2025 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con la Direzione dell'Area Biblioteche e dell'Area Edilizia Culturale e dell'Area Gestione Impianti della Direzione Tecnica. Durante il sopralluogo si è presa visione dello stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso e delle singole componenti per definire la necessità di interventi conservativi e migliorativi necessari per il miglior utilizzo e conservazione del bene.

• STATO DI FATTO

Portone e serramenti: il cancello carraio su viale Campania, considerato il notevole peso e le grandi dimensioni presenta cedimenti dovuti al peso delle ante con conseguenti difficoltà di chiusura dovute al disassamento delle ante in mezzzeria, i cariglioni a terra si presentano storti e non agganciano perfettamente con la ciabatta a terra. I serramenti, porte e finestre, sono in legno e vetro: gli agenti atmosferici hanno provocato un rapido invecchiamento del legno non adeguatamente protetto dallo strato di vernice di protezione, che si presenta in più punti mancante o esfoliata. Il sigillante dei vetri, a base di silicone, si presenta in molti punti mancante o deteriorato dal tempo, perdendo la funzione di tenuta agli agenti atmosferici e fissaggio delle vetrate. Una finestra del primo piano prospettante sul terrazzo, lato sud, è stata incendiata, durante un atto vandalico, e ne ha riportato gravi danni, attualmente è tamponata con un pannello ligneo. Le porte REI presentano problemi di corretta chiusura. Il sistema di chiusura di tutte le porte di ingresso non offre adeguata resistenza a tentativi di scasso.

Coperture e grondaie: il manto impermeabile delle gronde si presenta in più punti sollevato; la copertura del corpo nord (servizi igienici e uffici) presenta avvallamenti con ristagni d'acqua e difficoltà di deflusso durante le precipitazioni con conseguenti infiltrazione nei sottostanti locali.

Rete fognaria: la rete di raccolta e scarico delle acque provenienti da precipitazioni meteoriche presenta difficoltà di smaltimento in situazioni di notevole carico; due pluviali incassati lato strada, in presenza di notevoli masse d'acqua tracimano, all'interno dei cassonetti posti nella parete lato viale Campania; sono state recentemente sostituite le pompe di sollevamento.



Umidità di risalita: i muri periferici perimetrali dell'edificio, in particolare al piano interrato, presentano segni di umidità di risalita, soprattutto sul lato verso giardino.

Al fine di mantenere il decoro delle pareti interne vengono effettuate con frequenza tinteggiature delle pareti al piano terra.

Locale caffetteria: attualmente il locale utilizza come deposito materiale in ingresso e spazio raccolta rifiuti l'ex androne lato sub dell'edificio verso viale Campania delimitato verso strada da cancello in ferro. L'accatastamento dei materiali depositati, visibili da strada necessita di una soluzione in quanto indecoroso.

Per le rimanenti componenti del sistema edificio si segnalano:

- danni al controsoffitto del corpo bagni/uffici a seguito di infiltrazioni dalla copertura con pannelli in fibra mancanti o danneggiati;
- al piano interrato intonaci danneggiati da infiltrazioni e cassonetti impianti da ricostruire o rimuovere con ripristino della finitura delle zone interessate;
- le porte interne necessitano di una revisione della ferramenta.

Rinnovo C.P.I.: come evidenziato nella relazione tecnica riguardante lo stato di fatto degli impianti presenti nell'edificio, è necessario procedere al rinnovo del C.P.I.

Attualmente l'edificio non è dotato di impianto di spegnimento automatico. Considerate le funzioni insediate e in particolare il deposito e archivio di notevoli quantità di materiale cartaceo dovrà essere considerato, in funzione della verifica del carico d'incendio previsto, la necessità di prevedere la realizzazione di un tale impianto.

• **INTERVENTI DI RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO**

Per un miglior utilizzo del bene e della sua funzionalità si ritengono necessari i seguenti interventi per riportarne le componenti alla piena efficienza:

- Revisione portone carraio ingresso con ridefinizione del sistema di blocco delle ante;
- Revisione dei serramenti di porte e finestre in legno con adeguato trattamento protettivo del legno e implementazione, per le porte, dei sistemi di chiusura; sigillatura dei vetri con adeguate guarnizioni, sostituzione serramento danneggiato al primo piano; adeguamenti sistemi chiusura porte accesso/uscita; creazione di una bussola all'ingresso del museo per migliorare il microclima della zona ingresso;
- Verifica porte REI: sistemi di chiusura ed efficacia delle guarnizioni di tenuta;
- Rifacimento impermeabilizzazioni copertura corpo bagni/uffici e dell'invaso canali di gronda perimetrali del corpo principale e del corpo bagni/uffici con adeguamento delle pendenze onde evitare ristagni;
- Revisione rete di fognatura; ripristino canali incassati e verifica sistema pompe di sollevamento;
- Risanamento intonaci ambienti al pian interrato e al piano terra con formazione intonaci traspiranti;
- Ripristino controsoffitto corpo bagni/uffici;



- Creazione adeguato deposito nell'androne, caffetteria, sud con mascheratura apertura su strada;
- Implementazione del sistema di allontanamento volatili.

• **CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**

Stima dei lavori:

• opere da imprenditore edile	€.	220.000,00
• opere impiantistiche	€.	370.000,00
TOTALE LAVORI	€.	590.000,00

Stima oneri della sicurezza:

• eventuali somme a disposizione per oneri di attuazione dei piani della sicurezza e importo ponteggio	€.	60.000,00
--	----	-----------

Stima della somma somme a disposizione:

• IVA, spese tecniche varie, allacciamenti, imprevisti, ecc.	€.	250.000,00
--	----	------------

TOTALE COMPLESSIVO	€.	900.000,00
---------------------------	-----------	-------------------

Milano, 14/07/2025