

## AVVISO PUBBLICO

DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (ART. 180 E SEGG. D.LGS 50/2016) PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER IL RECUPERO, LA RIFUNZIONALIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL' EX MERCATO COMUNALE COPERTO DI PIAZZALE SELINUNTE 2 E DELL'AREA ADIACENTE L'IMMOBILE (SPAZIO PUBBLICO DI VIALE ARETUSA), DA DESTINARE A SPAZI PER FUNZIONI SOCIALI, CULTURALI, AGGREGATIVE, INNOVATIVE, SPORTIVE E COMMERCIALI.

PREMESSA.....	2
01 – CONTESTO URBANO E SOCIALE .....	2
02 – OBIETTIVI DELL'AVVISO.....	4
03 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI ADIACENTI.....	5
04 – INTERVENTI IPOTIZZATI SULL'IMMOBILE E SUGLI SPAZI ADIACENTI.....	6
05 – DISPONIBILITA' DEL COMUNE DI MILANO .....	7
06 – DOCUMENTAZIONE FORNITA AI PROPONENTI INTERESSATI.....	8
07 – SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LE PROPOSTE .....	8
08 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE.....	8
09 – TERMINI DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE .....	10
10 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.....	11
11 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE .....	12
12 – SOPRALLUOGO.....	13
13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....	13
14 – INFORMAZIONI E CHIARIMENTI .....	13
15 – INFORMAZIONI GENERALI.....	13
16 – INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	13

## PREMESSA

In Piazzale Selinunte 2, al centro di un ampio quadrilatero di edifici a prevalenza di edilizia residenziale pubblica, il Comune di Milano è proprietario di un immobile già destinato a Mercato Comunale Coperto che, a partire da luglio 2022, è stato messo a disposizione a titolo di comodato d'uso gratuito ad un raggruppamento di Soggetti senza scopo di lucro, beneficiari di uno specifico contributo, per lo svolgimento di attività di valorizzazione finalizzate a promuovere l'aggregazione e la socializzazione in un punto focale del quartiere San Siro.

Tale fase iniziale di valorizzazione, mediante attività temporanee, ha durata fino al 30/06/2023, con riserva di mettere a disposizione l'immobile agli stessi Soggetti comodatari per ulteriori 12 mesi, fatte salve eventuali differenti valutazioni dell'Amministrazione comunale.

In considerazione dell'opportunità di procedere all'avvio di una seconda fase, cosiddetta "definitiva", oltre che in ragione delle criticità sociali che caratterizzano il quartiere, obiettivo del Comune di Milano è restituire l'immobile ad una piena funzionalità a servizio del quartiere e della città mediante l'indizione di una procedura di Partenariato Pubblico Privato ai sensi degli artt. 180 e segg. del D.lgs. 50/2016, finalizzata ad individuare un progetto di fattibilità presentato da operatori privati e/o del privato sociale interessati ad investire nel recupero e nella valorizzazione della struttura nel suo contesto e a candidarsi alla gestione dell'immobile.

La definizione degli obiettivi di dettaglio, delle funzioni da insediare e delle condizioni contrattuali per l'affidamento sarà oggetto di una specifica procedura ad evidenza pubblica che verrà pubblicata successivamente, anche tenendo conto delle risultanze del presente Avviso.

## 01 – CONTESTO URBANO E SOCIALE

Il quartiere San Siro si inserisce all'interno del Municipio 7 del Comune di Milano, in un tessuto urbano variegato ricompreso tra lo stadio San Siro e City Life (entrambi distanti poco più di 800 metri dall'area in oggetto), servito principalmente dalla metropolitana 5-Lilla con la fermata Segesta.

L'ambito sarà interessato nei prossimi anni dall'attuazione di molte nuove trasformazioni urbanistiche: sono presenti due grandi aree in cui si prevede l'installazione di Grandi Funzioni Urbane con la valorizzazione della funzione stadio nell'ambito San Siro da una parte, e l'apertura alla cittadinanza del grande parco esistente nell'area di Piazza d'Armi dall'altra. Il parco di Piazza d'Armi andrà a rafforzare il sistema dei grandi parchi rappresentato dal Parco delle Cave e dal Parco di Trenno a cui sarà connesso a formare un'importante infrastruttura verde.

Sono previsti rilevanti interventi edilizi con nuovi servizi e spazi pubblici nell'immediato intorno dello stadio sull'ex Ippodromo del Trotto; le ex scuderie De Montel verranno ristrutturate per ospitare il "Teatro delle Terme", parco termale progetto vincitore del bando Reinventing Cities; mentre l'adiacente Ippodromo San Siro è attualmente in corso di riqualificazione.

Il quartiere (NIL 57 San Siro), a poca distanza da queste grandi trasformazioni, si estende su una superficie di 0,98 km<sup>2</sup> e ha una popolazione residente pari a 19.600 abitanti. Selinunte è un quartiere sostanzialmente di edilizia residenziale pubblica ALER: un quadrilatero che si sviluppa intorno a Piazza Selinunte che conta circa 6.000 alloggi, di cui circa 1.400 privati e la restante parte pubblica.

Dal punto di vista socio demografico, il quartiere si caratterizza per una notevole presenza di bambini e giovani da 0 a 24 anni pari al 23,8%, superiore alla media cittadina (21,3%), anziani over 65 (20,3%) inferiore alla media

cittadina (22,5%) e residenti stranieri (37%) notevolmente superiore alla media cittadina (20,1%) con una preponderanza delle comunità egiziana, filippina e marocchina.

Alla sostanziale mono funzionalità urbanistica con deficit di spazi di aggregazione e socializzazione e la presenza di una popolazione perlopiù fragile, che comporta alti livelli di dispersione scolastica e disoccupazione, episodi di microcriminalità e un generale degrado ambientale, si contrappone un quartiere giovane, ricco di potenziale, caratterizzato da una forte vivacità multiculturale, la presenza di servizi e numerose e crescenti iniziative sociali.

Da ottobre 2021, l'area è oggetto di un Protocollo di intesa tra Prefettura di Milano, Regione Lombardia, Comune di Milano e ALER Milano finalizzato alla rivitalizzazione del quartiere e in particolare del quadrilatero di Piazzale Selinunte attraverso azioni coordinate per il recupero degli alloggi ERP, rivitalizzazione sociale e contrasto all'illegalità.

Nel quartiere sono presenti servizi e infrastrutture sociali tra cui n. 10 servizi per la prima infanzia, n. 5 istituti scolastici ed enti di formazione, n. 2 centri educativi diurni per minori, n. 1 centro socio ricreativo per anziani, n. 2 servizi di custodia sociale e servizi sociali professionali territoriali, n. 8 alloggi autonomia per minori o genitore / bambino, n. 2 residenze sanitarie assistenziali per anziani, n. 16 residenze sociali temporanee, n. 3 strutture sanitarie e una struttura sportiva oratoriale presso la Parrocchia (Fonte: SIT Comune di Milano).

Il contesto è caratterizzato da una forte rete territoriale di associazioni e altre realtà di terzo settore che collaborano con il Laboratorio di Quartiere, attivato nel 2018 dal Comune di Milano – Direzione Casa, e al progetto Off Campus – Mapping San Siro del Politecnico di Milano.

Il quartiere è interessato anche dal progetto di rete "QuBi Selinunte" per il contrasto della povertà di minori e famiglie. Il progetto, finanziato dalla Fondazione Cariplo, coinvolge 6 cooperative sociali e 14 associazioni e comitati e la parrocchia, e ha attivato una serie di iniziative e di sportelli sociali sul territorio (ascolto e accompagnamento, doposcuola, assistenza legale e pratiche burocratiche etc.).

Nella zona operano anche una serie di organizzazioni non profit neo costituite, finanziate dall'iniziativa comunale "La Scuola dei Quartieri" e operanti nel campo dell'alfabetizzazione digitale, della produzione musicale rap / hip hop, della promozione culturale con focus su mondo arabofono e dell'organizzazione eventi artistico culturali negli spazi pubblici. Altre realtà socio culturali milanesi hanno aperto una sede nel quartiere presso spazi sfitti di proprietà di ALER messi a bando nell'ambito dell'iniziativa "Nuove Luci a San Siro".

Si evidenzia nell'ambito la presenza di diversi progetti portati avanti dalle reti territoriali e nati "dal basso", che riguardano principalmente spazi pubblici e spazi scolastici per la loro riqualificazione e valorizzazione: il patto di collaborazione su via Abbiati e il patto di collaborazione su alcuni spazi di via Gigante, la riqualificazione degli spazi all'esterno della scuola elementare Luigi Cadorna in via Ricciarelli.

Nel prossimo biennio, altri interventi potranno essere attivati nel quartiere nell'ambito del progetto europeo UIA WishMe dedicato alla sperimentazione di nuovi modelli educativi, anche attraverso l'attivazione di un hub dedicato e l'erogazione di voucher per l'accesso ad attività di apprendimento formale e non formale.

Dal punto di vista commerciale, nel quartiere sono presenti 106 pubblici esercizi di somministrazione, 25 attività artigianali alimentari, 121 esercizi di vicinato e 4 esercizi di media distribuzione, oltre a due mercati comunali scoperti (via Zamagna il lunedì e via Osoppo, giovedì e sabato). Tuttavia, la quasi totalità dei negozi sono fuori dal quadrilatero ALER anche per quasi assenza di "attacchi a terra" negli edifici ERP e conseguente mancanza del naturale presidio sociale garantito dalle attività commerciali.

Per quanto attiene gli interventi sul patrimonio immobiliare, nell'ultimo triennio sono stati realizzati interventi di recupero di alcuni edifici ERP e di manutenzione straordinaria presso istituti scolastici e per l'infanzia.

Si segnala, inoltre, la prossima realizzazione di una RSA di natura privata a fronte della preventiva demolizione dell'ex plesso scolastico "Istituto San Celso" e la recente assegnazione di uno spazio comunale in disuso in via Paravia 22 per la realizzazione di un nuovo centro culturale - educativo con biblioteca multimediale, servizi per l'infanzia, laboratori di creatività e formazione. Il centro ospiterà la nuova sede della biblioteca comunale Harar.

Infine, nei prossimi 3/5 anni, il quartiere sarà interessato da alcuni importanti interventi infrastrutturali programmati dal Comune di Milano e da ALER Milano:

- "Move IN San Siro" - progetto del Comune in partnership con ALER finalizzato a interventi di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico del patrimonio pubblico, recupero e frazionamento alloggi per incrementare la dotazione di unità abitative e di posti letto in affitto sostenibile con la realizzazione di un nuovo hub per la residenza temporanea, la riqualificazione degli spazi pubblici e della mobilità del quartiere, oltre che con interventi a sostegno del terzo settore volti alla coesione sociale;
- Programma Integrato di edilizia residenziale sociale di ALER Milano che prevede interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico, ripristino e installazione di ascensori, riqualificazione parti a verde, illuminazione, piantumazione e sistemazione dei cortili interni anche mediante la realizzazione di locali rifiuti, rifunzionalizzazione edificio Ex OMNI via B. Zamagna da adibire a nuova sede di ALER.

Il quartiere è caratterizzato da una popolazione perlopiù giovane, una risorsa importante per la rigenerazione del quartiere, nonché una indicazione chiara per le progettualità che insisteranno in questo territorio.

La presenza di importanti risorse spaziali latenti, sia in relazione al patrimonio immobiliare che ai suoi spazi pubblici, perlopiù sovradimensionati e non caratterizzati, costituiscono importanti occasioni per la rigenerazione e riattivazione locale.

In questo quadro, senz'altro non privo di criticità, ma anche ricco di potenzialità e imminenti trasformazioni, la riattivazione dell'ex "Mercato Comunale Coperto" di Piazzale Selinunte, e dell'area adiacente l'immobile (spazio pubblico di viale Aretusa), può avere un impatto fortemente positivo e segnare un contributo fondamentale alla rivitalizzazione dell'ambito, operando nel cuore del quartiere in sinergia sia con le molte iniziative in corso sia con le trasformazioni urbanistiche programmate.

## 02 – OBIETTIVI DELL'AVVISO

Sulla base di quanto esposto, il Comune di Milano intende procedere all'avvio di una fase "definitiva" di valorizzazione finalizzata all'acquisizione di proposte per il recupero, la rifunzionalizzazione e la gestione del "ex Mercato Comunale Coperto" di Piazzale Selinunte 2, e dell'area adiacente l'immobile (spazio pubblico di viale Aretusa), da destinare a spazi per funzioni sociali, culturali, aggregative, innovative, sportive e commerciali.

Con il presente Avviso, mediante l'indizione di una procedura di Partenariato Pubblico Privato ai sensi degli artt. 180 e segg. del D.lgs. 50/2016, i Soggetti interessati alla gestione dello spazio sono invitati a presentare un progetto di fattibilità che preveda l'attivazione di una pluralità di funzioni, rivolte a pubblici diversi e per tutto l'arco della giornata, prioritariamente orientate alla fascia giovanile, attraverso una proposta progettuale preliminare di elevata qualità architettonica e funzionale, che possa contraddistinguersi per l'innovatività e l'attrattività dentro e fuori il contesto del quartiere.

A titolo esemplificativo, non esaustivo, si immaginano spazi dedicati allo Street sport, spazi dedicati alla musica, alla produzione creativa, spazi culturali, espositivi o legati all'alta formazione, digital-hub e incubatori d'impresa giovanile, con coinvolgimento degli spazi esterni a uso ludico, sportivo e aggregativo.

Le proposte progettuali dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- i. ripensare uno spazio multifunzionale che combini spazio interno e spazio pubblico esterno con un'attenzione all'innovatività della proposta, all'inclusione sociale, alla qualità architettonica e urbana;
- ii. creare un fattore di attrazione all'interno del quartiere non solo per i residenti ma anche per "city users" provenienti da altre parti della città;
- iii. cogliere le potenzialità del quartiere e rispondere ai bisogni della comunità locale;
- iv. valorizzare e coinvolgere le reti associative e le realtà socio culturali attive sul territorio;
- v. rivitalizzare la piazza e gli spazi pubblici del quartiere in sinergia con altre iniziative che verranno messe in atto dal Comune di Milano o da altri attori pubblici o privati;
- vi. garantire la sostenibilità economica dell'intervento e uno sviluppo armonico e continuativo delle attività nel medio lungo periodo

Le proposte dovranno riguardare anche l'area adiacente l'immobile (spazio pubblico di Viale Aretusa, oggi adibito a parcheggio), con indicazione per la rigenerazione e il presidio di tali spazi.

Gli interventi relativi a tale area, che dovranno essere di valore e interesse collettivo e garantire la fruibilità pubblica degli spazi, fatte salve le verifiche e la fattibilità tecnica di quanto proposto, verranno eseguiti con appalti dell'Amministrazione comunale finanziati con risorse PNRR e non concorreranno alla formazione dell'eventuale contributo pubblico per la riqualificazione dell'immobile "ex Mercato Comunale Coperto" di Piazzale Selinunte 2.

Non saranno prese in esame proposte che riguardino il semplice svolgimento di attività all'interno della struttura ovvero prive di un progetto di riqualificazione, attivazione e gestione dello spazio nel suo insieme.

Si specifica che la partecipazione al presente Avviso non determina alcun vantaggio né alcun vincolo di partecipazione in vista della successiva procedura ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto gestore.

### **03 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI ADIACENTI**

L'immobile di Piazzale Selinunte 2, ubicato nel Municipio 7, è un edificio con una superficie coperta pari a 968 mq ad un solo piano fuori terra, individuato al Foglio 337 mappale 58, posto al centro del quartiere San Siro (NIL 57), a circa 500 metri dalla fermata della M5 Segesta e connesso ad essa con l'asse di viale Mar Jonio - Aretusa, caratterizzato da una percorribilità pedonale lungo un sistema verde attrezzato di recente riqualificazione.

L'immobile si inserisce all'interno di un ampio parterre, in affaccio sulla piazza Selinunte. Lo spazio pubblico antistante l'ingresso è delimitato da aiuole alberate e ombreggiato dalla pensilina di ingresso dell'edificio.

Le facciate laterali dell'edificio sono prevalentemente opache con rare aperture nella parte alta delle pareti e alcuni ingressi secondari o uscite di sicurezza. La facciata posteriore, con una uscita di sicurezza e una saracinesca precedentemente usata per l'ingresso delle merci, si rivolge sulla prosecuzione del parterre di viale Aretusa, attualmente destinato a parcheggio pubblico asfaltato per un totale di circa 4.300 metri quadri. L'ambito è delimitato da aiuole verdi e due filari alberati di grandi dimensioni (*populus nigra italica*). Oltre i filari è collocata la viabilità carrabile, separata nei due sensi di marcia con spazi di sosta in linea, e più

esternamente da marciapiedi di dimensioni variabili tra 4 e 5 metri, sui quali si innestano edifici residenziali di 5 piani.

In considerazione dell'orientamento dell'ambito e della sua superficie asfaltata e quasi del tutto impermeabile, trattasi di una isola di calore di dimensioni rilevanti, mitigata in parte dalla presenza delle alberature.

L'edificio di piazzale Selinunte 2, costruito nel 1957, è stato gestito fino a dicembre 2021 da un unico concessionario e adibito a macelleria con annessa vendita di prodotti alimentari confezionati; è internamente strutturato in un grande spazio fruibile dall'utenza dedicato in precedenza alla vendita al dettaglio, dotato di servizi igienici, locali di deposito, diverse celle frigorifere e uno spazio ad uso uffici. La facciata in mattone faccia vista e intonaco viene intervallata localmente da doghe metalliche e lattonerie. Il tetto a falde con impluvio interno è in pannelli di lamiera. Internamente la pavimentazione del mercato è in gres porcellanato.

L'immobile, al di sopra della controsoffittatura, è dotato di sistemi impiantistici e possiede le seguenti certificazioni:

- l'impianto elettrico è rispettoso delle norme e dotato di certificazione;
- l'impianto del gas è rispettoso delle norme e dotato di certificazione;
- l'impianto idrico sanitario è rispettoso delle norme e dotato di certificazione;
- l'edificio è dotato di collaudo statico;
- l'edificio è dotato delle dotazioni antincendio con impianto a naspi ed uscite di emergenza, per tale impianto è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n.361528 del 2010. Sarà pertanto necessario provvedere al deposito di una SCIA Antincendio per l'inizio di una nuova attività;
- vi è la presenza di impianto di riscaldamento/condizionamento, anche esso dotato di certificazioni ma in relazione alle normative attuali per il risparmio energetico risulta conveniente valutarne la sostituzione al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio;

L'edificio presenta delle passività ambientali in relazione al censimento dei materiali contenenti amianto nello stucco degli infissi di un soppalco, e di FAV (Fibre Artificiali Vetrose) nel canale fumi del piano soppalco, entrambi elementi puntuali la cui rimozione ha un impatto economico modesto.

#### **04 – INTERVENTI IPOTIZZATI SULL'IMMOBILE E SUGLI SPAZI ADIACENTI**

Gli interventi utili alla valorizzazione dell'edificio e degli spazi adiacenti potranno essere calibrati sulla base delle funzioni che lo stesso è chiamato a ricoprire, alle necessità in termini di assetto e distribuzione planimetrica, al miglioramento dell'accessibilità, al rinnovamento delle facciate e della copertura per una maggiore qualità estetica rispetto al contesto.

Le proposte presentate dovranno contenere:

- a) la descrizione degli interventi che il proponente intende eseguire per il mantenimento funzionale e strutturale dell'immobile, a titolo esemplificativo si citano:
  - interventi che prevedano la riorganizzazione spaziale dell'edificio per adattarlo alle nuove funzioni, con l'obiettivo di creare uno spazio contemporaneo e di qualità, flessibile e attrattivo;

- interventi sui rivestimenti e sulle finiture esterne al fine di migliorarne la qualità architettonica ed estetica, caratterizzandone l'aspetto e valorizzandone la riconoscibilità come Landmark urbano, anche massimizzando la relazione tra spazi interni ed esterni;
- interventi sull'involucro ai fini del contenimento energetico, per massimizzarne la sostenibilità, sostituzione e/o integrazione di nuovi serramenti, realizzazione di nuovi accessi per garantire maggior permeabilità e facilitare l'ingresso e l'uscita;
- interventi sulla copertura ai fini del contenimento energetico e della funzionalità dell'edificio, con eventuale realizzazione di tetto verde o impianto fotovoltaico;
- opere di finiture interne, tinteggiature, cartongesso, rimozione delle controsoffittature, eventuali nuove pavimentazioni (sostituzione o sovrapposizione);
- sostituzione impianto climatizzazione/condizionamento (solo se si attuano gli interventi di contenimento energetico su involucro e copertura);
- rimozione passività ambientali nel piano soppalcato (serramenti e canalizzazioni).

b) la descrizione degli interventi per il presidio e la valorizzazione degli spazi pubblici adiacenti, che potranno essere eseguiti con risorse dell'Amministrazione comunale, quali a titolo esemplificativo:

- la trasformazione del parterre di viale Aretusa, fino all'incrocio con via Ricciarelli, in una *Playstreet* che preveda spazi ludici, ricreativi, sportivi, con particolare attenzione ai giovani e ai bambini, connessa alle attività previste all'interno dell'edificio;
- interventi di ripavimentazione o depavimentazione con incremento delle superfici permeabili, di nuova illuminazione, arredi e attrezzature che caratterizzino l'area in relazione alle funzioni previste;
- soluzioni progettuali innovative e di qualità, anche sperimentali nelle funzioni e/o nelle modalità di attivazione, che favoriscano l'attrattività dello spazio garantendone la pubblica fruibilità e il presidio;
- l'incremento e la messa in sicurezza delle connessioni pedonali di piazza Selinunte con riconfigurazioni dei marciapiedi e nuovi attraversamenti a quota rialzata, per il miglioramento dell'accessibilità dell'edificio;
- l'arredo e l'attivazione delle aree pedonali già esistenti negli spazi nelle immediate pertinenze dell'edificio, il miglioramento dell'illuminazione, la riconfigurazione o la ripiantumazione delle aiuole verdi.

## 05 – DISPONIBILITA' DEL COMUNE DI MILANO

Come previsto dall'art. 180 comma 6 del Codice dei Contratti sarà possibile un contributo del Comune di Milano fino ad un massimo del 49% dell'investimento, fatto salvo che l'eventuale predetto contributo verrà determinato in una successiva fase della procedura, in armonia con il Piano Economico Finanziario e coerentemente con il parere della competente Direzione, e sarà subordinato alle effettive disponibilità di Bilancio.

L'Amministrazione comunale coordinerà inoltre gli investimenti economici sulla riqualificazione e trasformazione dell'area adiacente l'immobile (spazio pubblico di Viale Aretusa) che saranno a carico del Comune di Milano, e supporterà il concessionario per l'espletamento delle pratiche amministrative per la riqualificazione dell'immobile.

L'attuazione del progetto individuato al completamento delle diverse fasi della procedura decorrerà comunque dal termine del comodato d'uso gratuito previsto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 655 dell'11/05/2022, fatte salve eventuali differenti valutazioni dell'Amministrazione comunale.

## 06 – DOCUMENTAZIONE FORNITA AI PROPONENTI INTERESSATI

Sono resi disponibili, quali allegati al presente Avviso, i documenti di seguito elencati che non sono vincolanti per i proponenti interessati:

- 1) Studio d'Area "*MosaicoSanSiro. Tra i Parchi dell'Ovest e la città densa*", scaricabile al link <https://www.comune.milano.it/aree-tematiche/urbanistica-ed-edilizia/studi-di-area>
- 2) Scheda NIL 57 San Siro
- 3) Scheda inventario comunale
- 4) Scheda economia urbana e lavoro
- 5) Relazione censimento amianto
- 6) Scheda informativa amianto
- 7) TAV.01\_Progetto di ristrutturazione 2010 ex Mercato comunale
- 8) TAV.02\_Progetto di ristrutturazione 2010 ex Mercato comunale
- 9) TAV.03\_Progetto di ristrutturazione 2010 ex Mercato comunale
- 10) TAV.04\_Progetto di ristrutturazione 2010 ex Mercato comunale
- 11) TAV.IC\_Progetto di ristrutturazione 2010 ex Mercato comunale
- 12) Planimetria area esterna 01
- 13) Planimetria area esterna 02 (DWG)
- 14) Suggestioni progettuali esempi analoghi
- 15) Immagini fotografiche

## 07 – SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LE PROPOSTE

Sono ammessi alla partecipazione, i soggetti di cui al comma 17 dell'art. 183 del Codice dei Contratti pubblici, di seguito denominati "Proponenti", che potranno presentare una proposta globale completa di tutti gli elementi necessari per la realizzazione dell'intervento proposto; la proposta potrà riguardare tutti i contratti di partenariato pubblico privato.

Il proponente deve possedere i requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici e nel caso di concessione i requisiti previsti dall'art.95 del D.P.R. n. 207/2010, anche associando o consorziando altri soggetti.

## 08 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il Proponente dovrà far pervenire all'Ufficio Protocollo della Direzione Autorità di Gestione e Monitoraggio Piani del Comune di Milano, Piazza Duomo 19 (4° Piano) Milano, orario dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 14:00 alle 16:00, un plico debitamente sigillato (senza ceralacca) con all'esterno la scritta: "NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IL RECUPERO, LA RIFUNZIONALIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE COPERTO DI PIAZZALE SELINUNTE 2 E DELL' AREA ADIACENTE" – e l'indirizzo del destinatario come di seguito riportato:

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE SPECIALISTICA AUTORITÀ DI GESTIONE E MONITORAGGIO PIANI

PIAZZA DUOMO 19 – 4° PIANO  
20121 MILANO

L'unico plico, chiuso e sigillato, dovrà contenere sia la "BUSTA A" con la documentazione amministrativa di seguito precisata, sia la "BUSTA B" contenente il progetto di fattibilità, gli elementi tecnici e gli elementi economico-gestionali della proposta.

#### BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il Proponente deve inserire nella "BUSTA A" la dichiarazione di partecipazione e possesso dei requisiti prodotta compilando il "MODULO A", allegato al presente Avviso, nella quale ai sensi del D.P.R. 445/2000 dichiara:

- 1) di rientrare tra i soggetti di cui al comma 17 dell'art 183 del Codice dei Contratti Pubblici e di possedere i requisiti del proponente;
- 2) di possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- 3) l'impegno a prestare la cauzione di cui all'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici commisurata al valore dell'investimento proposto, da produrre per la dichiarazione di fattibilità della proposta;
- 4) l'impegno a prestare una cauzione di importo pari al 2,5% del valore dell'investimento, nel caso di indizione di gara.

Qualora la proposta venisse ritenuta d'interesse per l'Amministrazione comunale, verrà trasmesso in formato digitale al Comune di Milano il progetto di fattibilità e la relativa documentazione tecnico economica.

Al "MODULO A" dovrà essere allegata copia del documento d'identità del Legale rappresentante.

#### BUSTA B – PROGETTO DI FATTIBILITA' E DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA

Il Proponente deve inserire nella "BUSTA B" la seguente documentazione:

- 1) Progetto di fattibilità
- 2) Piano economico finanziario asseverato
- 3) Bozza di Convenzione
- 4) Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

#### Contenuti del progetto di fattibilità:

A) Relazione illustrativa generale contenente:

- l'inquadramento territoriale
- la verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici
- l'analisi dell'impatto socio-economico
- l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento al bacino d'utenza, alla stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento, quali i flussi di traffico e il numero di accessi, all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento
- l'analisi delle alternative progettuali: individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie
- lo studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative

- l'analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona
- la verifica dei vincoli ambientali, storici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento

B) Relazione tecnica contenente:

- caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare
- descrizione, per la valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce nonché delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale i valori culturali e paesaggistici
- analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazione delle norme tecniche da applicare
- cronoprogramma
- stima sommaria dell'intervento con l'individuazione delle categorie di lavori e dei relativi importi, determinati mediante l'applicazione delle quote di incidenza delle corrispondenti lavorazioni rispetto al costo complessivo

C) Elaborati grafici consistenti in:

- schemi grafici e sezioni schematiche nel numero, nell'articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere e dei lavori da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare
- schemi e rappresentazioni grafiche utili a caratterizzare la proposta funzionale ed architettonica degli spazi esterni del parterre di viale Aretusa.

Caratteristiche del Piano economico finanziario:

Il piano economico finanziario dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 385/1993 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge 1966/1939.

Il piano economico finanziario comprende l'importo delle spese per la predisposizione della proposta non superiore al 2,5% del valore dell'investimento, comprensivo dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2578 del Codice Civile.

Si precisa che gli oneri, di cui al presente punto, non saranno mai imputabili al Comune di Milano neanche nel caso in cui non si dovesse proseguire con la procedura, rimanendo, pertanto, a totale carico del Proponente.

## **09 – TERMINI DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte, corredate della documentazione richiesta nel presente avviso, dovranno pervenire entro il termine perentorio delle **ore 12:00** del giorno **31/10/2022**.

Il buon fine del recapito entro il termine di ricezione delle proposte è esclusivamente a carico dei Proponenti.

## 10 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte presentate dagli operatori economici interessati saranno valutate da apposito gruppo di lavoro costituito successivamente al termine di scadenza del presente avviso, tra i cui membri sarà individuato un Presidente.

Le proposte saranno valutate tenendo conto degli obiettivi sopra indicati, e tenendo conto dei parametri elencati di seguito:

1. Interventi di riqualificazione dell'immobile di piazzale Selinunte 2 e soluzioni proposte per l'area adiacente (spazio pubblico di Viale Aretusa):

- a) Qualità e completezza della progettazione dell'immobile di piazzale Selinunte 2
- b) Migliorie, ottimizzazioni costruttive e soluzioni funzionali dell'immobile di piazzale Selinunte 2
- c) Interventi tesi all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ambientale dell'immobile di piazzale Selinunte 2
- d) Qualità progettuale con attenzione all'innovatività della proposta anche in termini sociali e ambientali, alla fattibilità tecnica ed economica delle soluzioni proposte per l'area adiacente (spazio pubblico di Viale Aretusa)
- e) Tempi di attuazione dell'intervento

2. Caratteristiche del servizio e della gestione:

Premesso che l'Amministrazione comunale intende promuovere la realizzazione di proposte finalizzate a:

- i. favorire l'innovazione, l'inclusione sociale, la qualità architettonica e urbana mediante il ripensamento di uno spazio multifunzionale che combini spazio interno e spazio pubblico esterno
- ii. incoraggiare fattori di attrazione del quartiere San Siro non solo per i residenti ma anche per tutti i "city users" di Milano
- iii. espandere le potenzialità del quartiere e rispondere ai bisogni della comunità locale
- iv. coinvolgere e valorizzare le reti associative socio culturali attive sul territorio
- v. rigenerare la piazza e gli spazi pubblici del quartiere in sinergia con altre iniziative messe in atto dal Comune di Milano o da altri attori pubblici o privati

e che le attività potranno avere carattere sociale, culturale, ricreativo, formativo, educativo, sportivo, di ricerca, commerciale o finalizzate all'inserimento nel mercato del lavoro, le proposte verranno valutate tenendo conto:

- a) Qualità e livello di innovazione sociale delle attività proposte e coerenza con le finalità che l'Amministrazione comunale intende conseguire
- b) Diversificazione delle attività proposte e dei soggetti che potranno beneficiare delle stesse
- c) Livello di attrattività delle proposte per la città
- d) Livello di coinvolgimento delle realtà territoriali

3. Piano economico finanziario asseverato:

- a) Livello di redditività
- b) Tempi di attuazione degli investimenti previsti
- c) Durata della concessione
- d) Eventuali obblighi e contributi economici richiesti all'Amministrazione comunale ai fini della sostenibilità economica del piano

Sarà valutata positivamente la proposta che presenterà un valore degli indicatori di redditività T.I.R. di progetto o T.I.R. equity che più si avvicina al livello di remunerazione del capitale investito, ritenuto congruo in quanto in linea con i tassi di remunerazione dei capitali di rischio e di debito ad oggi rilevabili sul mercato.

Parimenti sarà valutata positivamente la realizzazione degli investimenti iniziali nel minor tempo possibile e la minor durata.

Per quanto concerne gli eventuali obblighi richiesti all'Amministrazione, contenuti nella Bozza di Convenzione, quali a titolo esemplificativo quelli previsti dall'art. 180 comma 6 del D.lgs. n. 50/2016, saranno valutate positivamente le proposte che richiedono il minor impegno finanziario a carico dell'Amministrazione comunale.

## **11 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE**

Nella prima seduta, aperta al pubblico, il Presidente del gruppo di lavoro aprirà i plichi presentati secondo l'ordine di arrivo al protocollo del Comune di Milano e verificherà la presenza della documentazione amministrativa della "BUSTA A".

In mancanza della documentazione richiesta, ovvero del "MODULO A" con allegata copia del documento d'identità del Legale rappresentante, la proposta non potrà essere valutata. Costituisce infatti irregolarità essenziale non sanabile la carenza della documentazione che non consente l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Terminate tali operazioni il Presidente disporrà in seduta, aperta al pubblico, l'apertura della "BUSTA B" e ne disporrà la valutazione da parte del gruppo di lavoro in seduta riservata.

Il Presidente del gruppo di lavoro, nel caso di carenza documentale potrà disporre in analogia a quanto previsto dall'art. 83 comma 9 del Codice dei Contratti l'integrazione dei documenti, assegnando al Proponente un termine non superiore a giorni 5, al fine di garantire la celerità del procedimento.

In caso di mancata consegna di quanto richiesto, senza giustificazione oggettiva, la proposta non potrà essere valutata.

Il gruppo di lavoro procederà alla valutazione sulla base dei criteri stabiliti nel presente Avviso, anche qualora fosse presentata una sola proposta.

Terminate le operazioni riservate, verrà convocata una seduta pubblica nella quale verranno comunicati gli esiti della valutazione ai fini del prosieguo della procedura.

L'Amministrazione comunale potrà invitare il Proponente come sopra individuato ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e candidatura. Se il proponente non apporta le modifiche richieste la proposta non potrà essere candidata. Il Progetto di fattibilità eventualmente modificato sarà inserito negli strumenti di programmazione e si procederà come previsto dall'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici.

L'Amministrazione comunale, ad esito della procedura di cui al presente Avviso, individuerà la proposta di interesse.

I Soggetti Proponenti le cui proposte non saranno ritenute di interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi effettuati e i progetti presentati), e le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo il Comune di Milano.

La presente procedura non costituisce difatti offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione comunale; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità pre-contrattuale.

Il Comune di Milano si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i Soggetti Proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

## **12 – SOPRALLUOGO**

Al fine di permettere una corretta formulazione della proposta dei partecipanti è data facoltà agli stessi di prendere visione dei luoghi, nei giorni da Lunedì a Venerdì orario dalle 10:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00 previo appuntamento da concordare telefonicamente al numero 02-884.68343 oppure 02-884.56807 oppure 02-884.56069 e confermato mediante comunicazione mail a: [DP.PianoQuartieri@comune.milano.it](mailto:DP.PianoQuartieri@comune.milano.it)

Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il termine perentorio del **15/10/2022**.

## **13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del Codice dei Contratti, si informa che il responsabile del procedimento è il Dr. Dario Moneta, Direttore della Direzione Specialistica Autorità di Gestione e Monitoraggio Piani del Comune di Milano

## **14 – INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Ulteriori informazioni o chiarimenti in ordine al presente avviso, possono essere richiesti, scrivendo all'indirizzo di posta elettronica [DP.PianoQuartieri@comune.milano.it](mailto:DP.PianoQuartieri@comune.milano.it) non oltre il **15/10/2022**.

## **15 – INFORMAZIONI GENERALI**

Il presente avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito Internet [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) nella sezione Bandi e Gare.

## **16 – INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati dal Comune di Milano in qualità di titolare del trattamento dei dati, ai sensi del regolamento UE 679/2016 (GDPR) e del D.lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.