



COMUNE DI MILANO
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2
VIA SILE N. 8 – 20139 MILANO

AVVISO PUBBLICO PER L'ATTIVAZIONE DI UN'INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE CONTENENTI SOLUZIONI TECNICO-GESTIONALI VOLTE ALLA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA FABIO MASSIMO, DISCIPLINATO DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO QUALE AMBITO PER LA GRANDE FUNZIONE URBANA PORTO DI MARE

SI RENDE NOTO CHE

In attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 1382/2022, e della successiva Determina Dirigenziale n. 195 del 17.01.2023, il Comune di Milano indice un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in via Fabio Massimo, disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio quale ambito per le grandi funzioni urbane Porto di Mare (GFU Porto di Mare).

ART.1 – FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso è volto a individuare proposte di rigenerazione e di valorizzazione, coerenti con la disciplina urbanistica vigente e con il contesto territoriale. Tale Avviso consente all'Amministrazione comunale di raccogliere proposte volte a meglio precisare, con successivi provvedimenti, la vocazione funzionale dell'ambito e le funzioni che identificano la Grande Funzione Urbana nell'ottica di un sistema articolato di servizi abitativi e alla persona.

Le proposte di rigenerazione e valorizzazione dovranno contenere:

- le soluzioni tecnico-progettuali e planivolumetriche volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale dell'ambito;
- le soluzioni di natura funzionale-gestionale a carico del proponente, individuabili in proposte di vendita, di concessione del diritto di superficie o di concessione in uso; di concessione di valorizzazione per i beni vincolati; ma anche in contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato) o in forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.

Indicazioni e indirizzi per la progettazione, si trovano nel D.P.P., **Allegato 2**, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

ART.2 – OGGETTO DELL'AVVISO

L'Avviso ha ad oggetto le aree e i fabbricati che compongono l'ambito per la Grande Funzione Urbana Porto di Mare, che si sviluppa lungo via Fabio Massimo ed è caratterizzato dalla suddivisione in differenti sub-aree in cui sono insediate prevalentemente attività artigianali e centri sportivi. Sono inoltre presenti tre complessi



Comune di
Milano

cascinali (Cascina Casottello, Cascina Casotto, Cascina San Nazzaro) e l'ex discoteca Karma – Borgo del Tempo Perso.

Le diverse sub-aree che compongono l'ambito della GFU, come meglio identificate nella planimetria catastale (**Allegato 1**), sono l'esito di insediamenti avvenuti a partire dagli anni '50-'60, in forza di contratti di locazione di terreni da parte del precedente proprietario, e senza alcuna pianificazione urbanistica. Dal punto di vista giuridico, come meglio evidenziato nell'**Allegato 2**, le aree sono attualmente occupate senza titolo da soggetti che, in alcuni casi, versano un'indennità di occupazione di fatto al Comune di Milano. Altri immobili sono stati già liberati e ripresi in consegna dall'Amministrazione Comunale.

ART.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA E PRINCIPALI VINCOLI

Il presente avviso riguarda immobili che sono disciplinati, ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio, quale Ambito per la Grande Funzione Urbana Porto di Mare, così come normata dall'art. 16 delle NdA del Piano delle Regole del PGT.

Gli immobili in oggetto, come riportato anche nella Tavola R06 del Piano di Governo del Territorio, sono sottoposti al regime vincolistico dei beni paesaggistici, previsto dal D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I, in quanto ricompreso nel "*complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale*" (art. 136.1.c), istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 marzo 1984, n°1350/Urb. "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Chiaravalle sita nel territorio del Comune di Milano".

Tra gli immobili presenti si evidenzia che la Cascina San Nazzaro, sita in via Fabio Massimo 43, è sottoposta al regime vincolistico dei beni culturali previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 42/2004, Parte II, istituito con Decreto di Interesse Storico Artistico del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 06.07.2007.

Le aree e gli immobili oggetto della presente manifestazione sono sinteticamente descritti nel DPP, **Allegato 2** quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Trattasi di informazioni di sintesi, essendo il presente avviso finalizzato ad una verifica esclusivamente preliminare dell'eventuale interesse di mercato.

ART.4 - IMMOBILI ESCLUSI DALL'AVVISO

In considerazione di apposite procedure di valorizzazione già svolte o parte di altri avvisi pubblici, sono esclusi dal presente avviso i seguenti immobili siti nella GFU Porto di Mare:

- Cascina Casottello, via Fabio Massimo 19 (concessione d'uso fino al 21 ottobre 2031; è insediato il Centro Internazionale di Quartiere, che promuove attività di tipo culturale, sociale e ricreativo);
- Cascina Casotto, via Fabio Massimo 25 (attualmente sede della trattoria Casottel, sarà oggetto di prossimo avviso pubblico per la concessione in diritto di superficie, volto all'insediamento di specifiche funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale, da affiancare a quelle di carattere privato capaci di generare reddito, che dovranno garantire la sostenibilità economica del recupero complessivo);
- Centro sportivo gestito dall'Associazione Calcio Milanese Corvetto 1920, sita in via Fabio Massimo (convenzione con l'Area Sport del Comune di Milano fino al 31.12.2028).

-

ART.5 - DESTINATARI

I destinatari del presente avviso sono persone fisiche/giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

ART.6 - SOPRALLUOGHI



Comune di
Milano

La maggior parte dei beni in elenco è in condizioni degradate e/o occupate. A fronte di apposite richieste, da presentare via mail a ST.bandIPTVA@comune.milano.it, entro il 17.02.2023, l'Amministrazione potrà valutare la pubblicazione di specifico calendario, con indicate le date in cui è prevista *in situ* la presenza di personale dedicato alla gestione del sopralluogo.

L'avviso relativo alle date conterrà specifiche indicazioni in merito alle modalità di gestione degli appuntamenti e di svolgimento del sopralluogo.

ART.7 - MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati dovranno compilare l'allegata SCHEDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (**Allegato 3**) ed allegare una Relazione Descrittiva, contenente la proposta di valorizzazione e rigenerazione.

I concorrenti dovranno indicare nella relazione descrittiva:

1. La proposta di valorizzazione mediante i seguenti istituti: alienazione, concessione del diritto di superficie e concessione in uso; concessione di valorizzazione per i beni vincolati; contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato); forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale. Potranno essere presentate proposte anche relativamente a specifiche porzioni dell'ambito della GFU.

2. Le attività da insediarsi, le ipotesi di trasformazione dei complessi immobiliari nel rispetto del contesto ambientale e territoriale dei beni offerti, la preventiva sostenibilità economica dell'operazione, la descrizione delle opere di riqualificazione

1) per la proposta di concessione, il canone annuo da corrispondere all'Amministrazione (prezzo al mq);

2) per la proposta di acquisto in piena proprietà, il prezzo di cessione (prezzo al mq);

3) per la proposta in concessione di diritto di superficie, il corrispettivo dovuto (prezzo al mq).

4) per i restanti istituti, afferenti alla categoria del partenariato pubblico-privato, il valore indicativo delle opere di riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Alla scheda di manifestazione di interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata - dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Alla relazione tecnica, dovrà essere allegata almeno una planimetria che individui in modo preciso l'ambito oggetto della proposta e, a scelta del proponente, altro materiale esplicativo/eseemplificativo- della proposta: layout, book, rendering, etc..

Con la mera consegna o invio della manifestazione di interesse, 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 orientativa di cui sopra, consistente in:

- valutazione preliminare della proposta;

- eventuale attivazione delle successive procedure di gara finalizzate alla valorizzazione dei beni in parola.

Ad esito della valutazione tecnica e amministrativa dei contenuti della manifestazione depositata, sarà facoltà dell'Amministrazione definire la più idonea procedura da attivare per la successiva fase, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione e rigenerazione prefissato.

Tutta la documentazione costituente la proposta/manifestazione d'interesse dovrà pervenire, a pena di esclusione, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 14.04.2023**, indirizzandola esclusivamente all'indirizzo pec: pianificazioneematicavalorizzazionearee@postacert.comune.milano.it.

Oggetto della pec dovrà essere:

AVVISO PUBBLICO PER L'INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE VOLTE ALLA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA GRANDE FUNZIONE URBANA PORTO DI MARE.



Comune di
Milano

Le manifestazioni d'interesse presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

Si informa che la "manifestazione di interesse" presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune. L'avviso non costituirà pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Milano l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei contraenti, a qualsivoglia titolo.

ART.8 - INFORMAZIONI GENERALI

Il presente avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito internet www.comune.milano.it.

Responsabile del procedimento è l'Arch. Paolo Riganti, Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2, Via Sile 8, Milano.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla 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. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, il Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica ST.PTVA@comune.milano.it o al responsabile e per la protezione dei dati personali dpo@comune.milano.it. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazza Monte Citorio 121 – 00186 Roma.

IL DIRETTORE
Arch. Paolo Riganti