

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO
DELLO SPAZIO SITO IN VIA RIPAMONTI 88 DENOMINATO "SMART CITY LAB"
DESTINATO A FUNZIONI DI INCUBATORE D'IMPRESA E LABORATORIO DI
INNOVAZIONE URBANA PER LA CITTÀ DI MILANO

FAQ – RISPOSTE ALLE DOMANDE FREQUENTI

Versione 3, aggiornata al 30 maggio 2023

DOMANDE RELATIVE AL FATTURATO RICHIESTO

1. **Il fatturato richiesto al proponente, superiore a € 500.000, si riferisce ad un fatturato complessivo o si intende riferito ad un'attività specifica?**

Come indicato al paragrafo 9, lettera K dell'Avviso pubblico, il concorrente deve "avere maturato, nelle annualità 2021 e 2022, un fatturato annuo relativo ad attività svolte nei settori di cui al punto a), complessivamente superiore a € 500.000".

Ci si riferisce, quindi, ad un fatturato specifico, maturato in entrambi gli ambiti citati alla precedente lettera a): "tecnologie e innovazione per la città intelligente" e "servizi/attività a sostegno di startup innovative (es. scouting di idee, incubazione, accelerazione, supporto finanziario etc.)".

2. **In caso di raggruppamenti, il fatturato annuo superiore a € 500.000 euro si riferisce ad ogni singolo componente o al raggruppamento nel complesso?**

In caso di raggruppamenti costituiti o costituendi, questo requisito dev'essere posseduto dal raggruppamento nel suo insieme (punto 9, ultimo capoverso).

A titolo di esempio: in un raggruppamento composto da due soggetti, il primo soggetto può aver maturato un fatturato relativo alle tecnologie e all'innovazione per la città intelligente; il secondo può aver maturato un fatturato relativo a servizi e attività a sostegno di startup. La somma dei due fatturati, sia nel 2021 che nel 2022, dovrà essere superiore a € 500.000.

DOMANDE RELATIVE A CERTIFICAZIONI E RETI ISTITUZIONALI

3. **Essere un incubatore certificato e l'iscrizione all'iniziativa "Sistema Invitalia Startup", sono requisiti di ammissione necessari per potersi candidare?**

Lo status di incubatore certificato, così come l'iscrizione all'iniziativa "Sistema Invitalia Startup", non costituiscono requisiti di ammissione alla gara.

Tuttavia, uno dei requisiti di ammissione (punto 9, lettera a), si riferisce ai livelli minimi di competenza in materia di startup innovative richiesti dalla normativa vigente per ottenere la certificazione. Detto requisito è riportato nella Tabella A, punto 3 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 21 febbraio 2013 - "Requisiti incubatori di start-up innovative":

- Struttura tecnica di consulenza attualmente operativa (numero unità di lavoro, collaboratori o professionisti che operino con continuità, equivalenti a tempo pieno – FTE - dedicate in modo specifico al supporto e alla consulenza alle startup innovative, e caratterizzate da competenze ed esperienze specifiche) - numero minimo di persone: 3.
- Numero cumulativo di anni di esperienza in materia di sostegno a nuove imprese innovative maturata dal personale della struttura tecnica di consulenza indicata al punto precedente - Numero minimo di anni: 15.

4. Con “numero cumulativo di anni di esperienza in materia di sostegno a nuove imprese innovative maturata dal personale della struttura tecnica di consulenza indicata al punto precedente - Numero minimo di anni: 15.” si fa riferimento alla somma totale degli anni del personale che gestirà lo Smart City Lab o alla loro età media lavorativa?

Si fa riferimento ai requisiti di cui all'Art. 25 c. 5 lettera c) del D.L. 179/2012, e di cui alla Tabella A, punto 3) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 21 febbraio 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 91 del 18 aprile 2013 - "Requisiti incubatori di start-up innovative".

I soggetti che intendono candidarsi alla gara devono dimostrare di disporre di una struttura tecnica di consulenza di almeno 3 "unità di lavoro, collaboratori o professionisti che operino con continuità, equivalenti a tempo pieno – FTE – dedicate in modo specifico al supporto e alla consulenza alle start-up innovative, e caratterizzate da competenze ed esperienze specifiche"; questo personale nell'insieme deve possedere almeno 15 anni cumulativi di "esperienza in materia di sostegno a nuove imprese innovative".

5. In quali casi si ritiene soddisfatto l'obbligo relativo all'ottenimento dello status di incubatore certificato?

In riferimento a quanto indicato al punto 14 dell'Avviso pubblico, si specifica che lo status di incubatore certificato e l'iscrizione all'iniziativa "Sistema Invitalia startup" vanno intesi come dei risultati che i proponenti, in caso di aggiudicazione, si impegnano a conseguire e/o a mantenere durante il periodo di vigenza della concessione.

A titolo di esempio, tale obbligo si intenderà raggiunto se le attività di incubazione presso lo Smart City Lab verranno realizzate da un concessionario già "certificato" (cioè iscritto alla relativa sezione speciale del Registro delle Imprese) e iscritto al network promosso da Invitalia. In questo caso, la certificazione e l'iscrizione dovranno essere mantenute nel periodo di vigenza della concessione, anche in base alle attività svolte presso lo spazio.

In un diverso esempio, il risultato richiesto si intenderà ugualmente raggiunto nel caso in cui il concessionario ottenga la certificazione ministeriale e l'iscrizione al network di Invitalia nel corso del periodo di gestione dello spazio, sulla base delle dotazioni disponibili, delle attività svolte e dei risultati conseguiti.

Come indicato al punto 14 dell'Avviso pubblico, in fase di elaborazione della proposta progettuale e sulla base della normativa vigente, il soggetto proponente dovrà indicare quali soluzioni organizzative, logistiche e infrastrutturali intende intraprendere per ottenere tale risultato.

Per quanto riguarda le modalità e i requisiti per conseguire la certificazione, si rimanda a quanto disciplinato dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 21 febbraio 2013 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 91 del 18 aprile 2013 ("Requisiti incubatori di start-up innovative") e alla relativa documentazione esplicativa disponibile sul sito startup.registroimprese.it.

6. Nel caso in cui il proponente sia un raggruppamento di più soggetti, ai fini dell'ottenimento dello status e delle certificazioni richieste, lo SCL dovrà costituirsi come nuova entità legale separata rispetto a quella dei proponenti?

No, nel caso di partecipazione di un raggruppamento, non è necessario che i componenti costituiscano una nuova entità legale in possesso dei requisiti richiesti per l'ottenimento dello status di incubatore certificato.

Come indicato sopra (quesito n. 4), è sufficiente che il componente della compagine responsabile delle attività di incubazione di startup sia già certificato, oppure che ottenga la certificazione durante il periodo di vigenza della concessione.

Lo stesso dicasi per l'iscrizione all'iniziativa "Sistema Invitalia Startup".

DOMANDE RELATIVE ALLA GESTIONE ECONOMICO FINANZIARIA DELLO SMART CITY LAB

7. Nella gestione dello Smart City Lab, possono essere generati ricavi e, nel caso, ci sono dei vincoli sulle modalità con cui questi ricavi possono essere generati?

Come indicato al punto 16 dell'Avviso, "le proposte presentate in risposta al presente Avviso, dovranno contenere un progetto di utilizzo dell'intera struttura nel suo complesso, ed essere corredate da un piano di gestione economicamente sostenibile."

Si conferma, quindi, che le attività di gestione dello Smart City Lab possono generare ricavi.

Le fonti e l'entità stimata dei ricavi, insieme alle altre voci relative alla gestione economica dello spazio, dovranno essere dettagliate nel Piano di fattibilità economica da inserire nella BUSTA C) OFFERTA ECONOMICA (punto 18 dell'Avviso).

Tutte le voci del Piano di fattibilità economica, compresi i ricavi, dovranno trovare corrispondenza con le attività che il proponente si impegna a svolgere nello Smart City Lab.

Tali attività dovranno essere descritte nell'Offerta tecnica, in coerenza con le finalità generali dell'iniziativa e con le prescrizioni dell'Avviso (si vedano, in particolare, i punti 1, 2, 12, 13, 14, 15, 16).

Si rammenta, infine, che nell'Offerta Tecnica (così come nella Documentazione amministrativa) non dovranno essere presenti riferimenti o contenuti che consentano di risalire all'importo dell'Offerta Economica (punto 23, lettera g dell'Avviso).

8. Il Capitolato speciale (allegato 3), al punto 14. ASSICURAZIONI, riporta "il Concessionario deve altresì assicurare tutti i beni immobili, oggetto della presente concessione, di proprietà del Comune di Milano contro i danni diretti e materiali causati da furto, incendio o altro evento dannoso, sia doloso che colposo, con un massimale pari al costo di ricostruzione". Qual è il valore di ricostruzione a nuovo?

Come riportato al Punto 14 del Capitolato Speciale il gestore dovrà "stipulare idonea specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla concessione in oggetto con un numero di sinistro illimitato e con validità non inferiore alla durata della concessione" e "altresì assicurare tutti i beni immobili, oggetto della presente concessione, di proprietà del Comune di Milano, contro i danni diretti e materiali causati da furto, incendio o altro evento dannoso, sia doloso che colposo, con un massimale pari al costo di ricostruzione". Il valore della ricostruzione dovrà essere valutato dal gestore con il proprio ente assicurativo tenendo conto dei valori di mercato al momento della stipula del contratto assicurativo.

DOMANDE RELATIVE AGLI ALLEGATI E ALLA DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

9. **Il Capitolato speciale (allegato 3) riporta alla fine il campo “firma del legale rappresentante”. Il documento dev’essere firmato e inserito all’interno del plico di gara?**

No, il Capitolato speciale non va firmato dai partecipanti alla gara, né inserito in alcuna busta.

In quanto parte della documentazione di gara, i proponenti devono solo prenderne visione per conoscere gli impegni contrattuali da assumere durante il periodo di concessione d’uso.

In caso di aggiudicazione, il documento dovrà essere successivamente sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concessionario.

10. **In riferimento ai requisiti economico-finanziari ed in particolare alle referenze bancarie di cui al Punto 9, lettera “j” dell’Avviso, in caso di partecipazione di RTI costituenda è sufficiente che la lettera di referenza bancaria sia posseduta da una sola delle società della RTI e va obbligatoriamente allegata alla documentazione di gara o è sufficiente dichiararne il possesso?**

In caso di candidatura di RTI la referenza bancaria può essere posseduta anche da una sola delle società della Rete Temporanea di Imprese costituenda.

La lettera di referenze bancarie può essere allegata alla documentazione di gara, ma è sufficiente autocertificarne il possesso nella compilazione della Domanda di partecipazione (ultima pagina dell’Allegato 4).

DOMANDE RELATIVE AGLI SPAZI E ALLA DESTINAZIONE D’USO

11. **Si richiede la planimetria quotata degli spazi con indicazione degli impianti presenti.**

Le planimetrie degli spazi, con indicazione degli impianti presenti, sono disponibili in formato PDF sulla pagina in cui è pubblicato l’Avviso di concessione d’uso e tutti i relativi allegati.

12. **È possibile modificare strutturalmente lo Smart City Lab effettuando opere di muratura e/o suddivisione degli spazi?**

Come indicato al punto 5 del Capitolato Speciale (allegato 3 all’Avviso), sarà possibile effettuare “eventuali interventi di adeguamento che si dovessero rendere necessari nel corso della gestione o che il Concessionario riterrà opportuno proporre all’Amministrazione per rendere gli ambienti funzionali alle attività approvate in sede di gara”.

Si tenga presente che in questi casi “le proposte dovranno essere presentate con un progetto esecutivo (redatto ai sensi delle norme vigenti per le opere pubbliche) da sottoporre preventivamente al parere dei Settori Tecnici dell’Amministrazione Comunale competenti. Tra i documenti da predisporre dovrà essere redatto un computo metrico estimativo, secondo il Listino Prezzi per l’esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano, anno 2018, per la quantificazione economica dell’intervento proposto ai fini di una valutazione della congruità dello stesso”.

Dopo aver ottenuto la preventiva autorizzazione, il Concessionario dovrà farsi carico di tutti gli aspetti relativi alla realizzazione di tali interventi, anche dal punto di vista economico.

13. **In caso il Concessionario ritenga opportuno proporre eventuali interventi di adeguamento funzionali alla proposta tecnica candidata, il progetto esecutivo da sottoporre al parere dei Settori Tecnici dell’Amministrazione Comunale competenti deve essere presentato quale documento allegato all’offerta tecnica o va presentato dal Concessionario in una fase successiva all’aggiudica?**

Il progetto esecutivo riportante gli interventi di adeguamento dello spazio funzionali alla proposta gestionale non deve necessariamente essere presentato in fase di candidatura ma andrà sottoposto al vaglio dei Settori Tecnici dell'Amministrazione in una fase successiva all'aggiudica.

Se lo si ritiene un elemento utile a supporto della proposta progettuale, tale progetto di adeguamento può essere presentato insieme alla documentazione di gara come allegato al documento di Offerta Tecnica, e in particolare all'interno del Progetto di organizzazione e infrastrutturazione degli spazi dello Smart City Lab (punto 18 dell'Avviso).

14. Rispetto alla destinazione d'uso, si possono inserire all'interno dello Smart City Lab laboratori muniti di attrezzature tecniche per la creazione di contenuti multimediali e per la prototipazione rapida, oltre che aule di formazione?

Come indicato al Punto 16 "le proposte presentate in risposta al presente Avviso dovranno contenere un progetto di utilizzo dell'intera struttura nel suo complesso".

Nello specifico la proposta tecnica dovrà essere in linea con gli obiettivi indicati al Punto 1 dell'Avviso che, tra le altre cose, riporta:

"lo Smart City Lab è concepito come un laboratorio di innovazione urbana in grado di assolvere alle seguenti funzioni plurime e integrate:

- a) incubatore/acceleratore di imprese innovative, per sostenere la nascita, la crescita e l'attrazione di startup operanti nel campo delle soluzioni per la città intelligente e sostenibile;
- b) luogo di ricerca, sperimentazione ed esposizione di soluzioni e tecnologie in grado di contribuire a migliorare la qualità di vita dei cittadini;
- c) centro di promozione dell'imprenditorialità e dell'innovazione urbana aperto alla città, che contribuisca alla diffusione della conoscenza, alla creazione di lavoro e all'attrazione di investimenti, anche attraverso l'organizzazione di eventi e iniziative dirette a cittadini, lavoratori e imprese, nonché tramite l'esposizione e dimostrazione di tecnologie e soluzioni d'avanguardia.

Se coerenti con le disposizioni e con gli obiettivi generali dell'Avviso, non ci sono controindicazioni rispetto alle dotazioni e alle funzioni indicate.

DOMANDE RELATIVE AGLI IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO E DELL'AMMINISTRAZIONE

15. Con riferimento al Capitolato speciale (allegato 3), par. 6 "Principali oneri a carico del concessionario" e all'Avviso pubblico, par. 12 "Condizioni contrattuali e impegni del concessionario", in particolare all'inciso "Il concessionario si impegna ad assumersi la responsabilità della verifica dei requisiti morali e professionali di tutti i soggetti terzi che svolgeranno attività all'interno della struttura", la responsabilità del Concessionario in ordine a tale verifica è estesa a qualunque impresa ospitata nell'ambito delle attività dello Smart City Lab e in quale modo riguarda le imprese che svolgeranno servizi, lavori di allestimento o manutenzione dell'immobile?

Come esplicitato al Punto 12 dell'Avviso, il Concessionario è tenuto a realizzare il progetto presentato in fase di gara assicurando un'efficiente ed efficace gestione dello spazio ma avrà autonomia organizzativa potendo quindi "svolgere tali attività direttamente o tramite i propri componenti" oppure "rendere disponibili alcuni spazi per attività coerenti con le finalità dell'Avviso a soggetti terzi". In tutti questi casi è a carico del Concessionario verificare il possesso dei requisiti sia morali che professionali di tutti i soggetti terzi che svolgono attività all'interno dello spazio connesso anche parzialmente alla sua gestione. Tale richiesta di verifica non è rivolta invece ad eventuali ospiti saltuari, comprese le imprese ospitate nel Lab. Nei confronti dei soggetti chiamati a svolgere attività di manutenzione o assimilabili, è richiesta la verifica dei requisiti professionali.

- 16. Con riferimento al par. 11 “Impegni dell’Amministrazione” dell’Avviso pubblico e al par. 5 “Stato dell’immobile e manutenzione” del Capitolato speciale (allegato 3), in merito all’acquisto di arredi e attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività previste nello “Smart City Lab”, questi saranno acquistati direttamente dall’Amministrazione o la somma a disposizione sarà corrisposta al Concessionario perché vi provveda?**

Lo stanziamento sino a € 500.000 da parte del Comune di Milano per l'acquisto di arredi e attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività previste nello "Smart City Lab" avverrà a cura dell'Amministrazione. L'Amministrazione procederà alla redazione di un Capitolato d'Appalto in coerenza con il progetto approvato in fase di gara e nel rispetto delle disposizioni di Legge in materia di acquisti della Pubblica Amministrazione. Resta inteso che tutti i materiali acquistati dal Comune di Milano resteranno di proprietà dell'Amministrazione.

- 17. Come sarà gestito il processo di acquisto di arredi e attrezzature oggetto di tale contributo e quali tempistiche richiederà?**

Una volta approvato il progetto aggiudicatario e individuato l'affidatario della concessione d'uso in oggetto, l'Amministrazione sarà in grado di stilare il Capitolato speciale d'Appalto in via definitiva. L'obiettivo dell'Amministrazione è indire la procedura pubblica relativa a tali acquisti nel più breve tempo possibile, per garantire la più rapida messa in esercizio degli spazi.

- 18. E' possibile avere già conferma di dettaglio di come possa essere impiegato il contributo relativo all’acquisto di “arredi e attrezzature” erogato dal comune di Milano?**

No, non è possibile al momento avere un dettaglio delle singole forniture e acquisti che potranno essere definiti solo in fase di redazione del Capitolato speciale d'appalto. Indicativamente sono ricompresi arredi così come "macchinari e attrezzature" per uso ufficio e per lo spazio bar-caffetteria.

- 19. La manutenzione sarà a carico del futuro Concessionario o a carico del Comune di Milano in qualità di proprietario dell’immobile?**

Come riportato al Punto 12 dell'Avviso e al Punto 6 del Capitolato Speciale è previsto che sia a carico del Concessionario "la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile senza che l'Amministrazione debba riconoscere alcun indennizzo o corrispettivo" nel caso si verificano malfunzionamenti successivamente all'aggiudicazione.

DOMANDE RELATIVE ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE

- 20. Quale documentazione tecnica verrà resa disponibile all’aggiudicatario con la consegna dell’immobile oggetto di concessione d’uso?**

(Nota. In corsivo integrazioni e modifiche rispetto alle FAQ pubblicate l'11 maggio 2023)

In concomitanza con l'aggiudica, saranno resi disponibili i seguenti documenti:

- Titoli abilitativi (Permesso di costruire del 2018 e successiva SCIA per variante del 2021)
- Fascicolo dell'edificio;
- Collaudo tecnico-amministrativo del 2022 e deposito collaudo statico del 2022)
- Certificato di agibilità relativo all'intero edificio;
- Nuovo accatastamento - in fase di aggiudica sarà disponibile la nuova visura catastale.
- Autorizzazione passo carraio su via Buzzi.
- Autorizzazioni allacciamento rete fognaria (allacciatura già effettuata da MM)

- Attestato Prestazione Energetica
- Per impianto antincendio/emergenza:
 - Dichiarazioni di conformità impianti
- Per impianti di produzione calore:
 - Dichiarazione di conformità impianti
 - Collaudi impianti
- Per impianti di raffrescamento:
 - Dichiarazione di conformità impianti
 - Dichiarazione di conformità impianti UTA
 - Collaudi impianti
- Per impianto Fotovoltaico:
 - Dichiarazioni conformità
 - Certificati di collaudo
- Per impianti energia/illuminazione:
 - Dichiarazione di conformità impianti elettrici
 - Collaudi
- Per impianti idrico-sanitari
 - Dichiarazioni conformità impianti idrici - sanitari – anti legionella addolcitori
- Per impianti di sollevamento
 - Collaudo
 - Dichiarazioni conformità impianti
- Per impianti automatici porte e barriere di ingresso:
 - Dichiarazioni conformità porte automatiche – cancelli – sbarre
- Dichiarazioni dei progettisti relative al superamento delle barriere architettoniche
- Per impianti di scariche atmosferiche:
 - *Elaborati “as built” dell’impianto*
 - *Dichiarazione di conformità*

Trattandosi di un edificio di nuova costruzione, sarà invece onere del futuro gestore provvedere alla seguente documentazione:

- *Autorizzazioni per l’esercizio dell’attività di bar-caffetteria.*
- Per impianti di produzione calore:
 - Libretti impianto C.T.
- Per impianti di raffrescamento:
 - Libretti impianti di climatizzazione
 - Libretti impianti di trattamento aria
 - Registri impianti F. Gas
- Per impianto Fotovoltaico:
 - Licenza di esercizio
- Per impianti energia/illuminazione:
 - Ex modello B- denuncia impianto a terra
- Per impianti di sollevamento
 - Libretti impianti ascensori - montacarichi
 - Libretto matricola e denuncia Comune di Milano

Il “Certificato di prevenzione incendi per immobili aperti al pubblico” non risulta necessario in quanto è stato dimensionato per un affollamento totale non superiore alle 300 unità, così come la sala conferenze è dimensionata per un affollamento non superiore alle 100 unità. Qualora si ritenesse di organizzare eventi con affollamenti maggiori dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni.

21. Con quale criterio si dovrà prevedere che alcuni documenti tecnici verranno forniti dall'Amministrazione, mentre altri saranno di competenza del futuro soggetto gestore?

L'Amministrazione trasferirà all'affidatario tutta la documentazione tecnica relativa alla messa in opera dell'edificio nel modo più completo possibile, inclusa la documentazione relativa ai macchinari installati.

Invece tutto quanto concerne la messa in esercizio degli impianti e dell'edificio in generale compete di fatto al futuro soggetto gestore, come riportato al Punto 6 del Capitolato Speciale (rif. "è a carico del concessionario la messa in funzione e la corretta manutenzione degli impianti...con tutte le procedure e richieste di autorizzazioni e oneri connessi").

A titolo di esempio, per gli impianti di sollevamento verranno forniti documentazioni di collaudo e certificazioni di conformità, mentre la denuncia e l'immatricolazione competeranno al gestore, essendo connesse alla messa in attività, alla manutenzione e gestione in sicurezza dell'impianto.

22. Rispetto alle macchine installate è previsto un affiancamento con chi ha realizzato gli impianti per agevolare il futuro Concessionario nella gestione e corretto funzionamento degli impianti?

No, non è previsto un affiancamento con chi ha realizzato gli impianti, ma potrà essere fornito il nominativo dell'impresa costruttrice. Si tenga conto che trattandosi di un edificio di nuova costruzione, gli impianti sono stati sottoposti a collaudo di cui verrà fornita la relativa documentazione, insieme alle dichiarazioni di conformità.