

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO  
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

**BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, DI VARIE UNITA' IMMOBILIARI (RAGGRUPPATE IN 7 LOTTI) UBICATE NEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA GALLERIA VITTORIO EMANUELE II, MILANO.**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di valorizzazione economica, edilizia e funzionale della Galleria Vittorio Emanuele, in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 599 del 16.5.2024, che ha approvato *"le linee d'indirizzo per la valorizzazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di varie unità commerciali posizionate nell'ambito del complesso della Galleria Vittorio Emanuele II"* indice una gara per l'assegnazione in concessione d'uso dei sottoelencati spazi, tutti ubicati all'interno della Galleria Vittorio Emanuele II.

**1) ENTE CONCEDENTE**

Comune di Milano - DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO - AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - via Larga 12 Milano.

**2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione degli spazi *infra* individuati e l'utilizzazione dei medesimi ai fini economici, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dalla convenzione accessiva alla concessione, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

LOTTO	UBICAZIONE	SUPERFICIE AI SENSI DEL DPR 138/98	CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE
1	Via Silvio Pellico 1	Mq 310, 50	Euro 900.450,00	Euro 90.000,00
2	Via Silvio Pellico 1	Mq 664	Euro 571.040,00	Euro 57.000,00
3	Via Silvio Pellico 2	Mq 607	Euro 333.850,00	Euro 33.000,00
4	Piazza Duomo 21/via Pellico 2	Mq 643	Euro 353.650,00	Euro 35.000,00
5	Via Silvio Pellico 6	Mq 548	Euro 301.400,00	Euro 30.000,00
6	Via Silvio Pellico 6	Mq 459	Euro 252.450,00	Euro 25.000,00
7	Via Silvio Pellico 6	Mq 480	Euro 206.400,00	Euro 20.000,00

### **3) DESCRIZIONE LOTTI**

#### **LOTTO 1**

Trattasi di locali ubicati in via Pellico 1, distribuiti al piano terra, soppalco, ammezzato, tutti liberi da affittanze, meglio rappresentati nell'allegata planimetria. La superficie, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di circa mq 310,50.

**DESTINAZIONE D'USO** : commerciale/ terziario /turistico-ricettiva

#### **LOTTO 2**

Gli spazi sono ubicati al primo piano, con accesso da via Pellico 1, per una superficie pari a mq 664 mq circa, calcolati ai sensi dell'ex DPR 138/98, il tutto rappresentato nell'allegata planimetria. Gli spazi sono liberi da affittanze.

**DESTINAZIONE D'USO** : espositiva/ terziario/ turistico-ricettiva

#### **LOTTO 3**

Trattasi di locali con accesso da via Pellico 2 e Piazza Duomo 21, posti al secondo piano, per una superficie complessiva pari a circa mq 607 circa, calcolata ai sensi dell'ex DPR 138/98, meglio rappresentati nell'allegata planimetria .

Gli spazi sono liberi da affittanze.

**DESTINAZIONE D'USO** : terziari/ commerciale

#### **LOTTO 4**

Trattasi di locali con accesso da Piazza Duomo 21 e via Pellico 2, posti al terzo piano e sono liberi da affittanze. La superficie complessiva è di circa mq 643, calcolata ai sensi dell'ex DPR 138/98, come da allegata planimetria.

**DESTINAZIONE D'USO** : terziario / espositiva / commerciale

#### **LOTTO 5**

I locali sono ubicati al piano terzo, con accesso da via Pellico 6, liberi da affittanze. La superficie complessiva è di circa mq 548, calcolata ai sensi dell'ex DPR 138/98, meglio rappresentati nell'allegata planimetria.

**DESTINAZIONE D'USO** : terziario / commerciale

#### **LOTTO 6**

Trattasi di locali al piano terzo, con accesso da via Pellico 6, liberi da affittanze. La superficie complessiva è di circa mq 459, calcolata ai sensi dell'ex DPR 138/98, compresi i locali con accesso dalla medesima scala 19 al piano terzo, in passato adibiti ad appartamento residenziale, il tutto rappresentato nell'allegata planimetria.

**DESTINAZIONE D'USO** : terziario/commerciale

#### **LOTTO 7**

Trattasi di locali siti al piano quarto con accesso da via Pellico 6, liberi da affittanze. La superficie complessiva è di mq 480 circa, calcolata ai sensi dell'ex DPR 138/98, come rappresentato nell'allegata planimetria.

**DESTINAZIONE D'USO** : terziario / commerciale / magazzino

#### **PER TUTTI I LOTTI**

E' esclusa l'attività di ristorazione, phone center, money transfert, sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di raccolta scommesse, intermediazione immobiliare e commerciale, supermercati e qualsiasi altra attività per le modalità di vendita o per le tipologie di beni posti in vendita non conforme rispetto al pregio dell'ambito monumentale. Nessuna di tali attività potrà essere ammessa come accessoria.

#### **4) SOPRALLUOGHI**

I concorrenti potranno visionare gli immobili alla presenza di tecnici comunali, secondo il calendario degli appuntamenti pubblicato - unitamente al presente bando - sul sito internet del Comune di Milano.

I concorrenti potranno presentarsi direttamente sul posto, negli orari indicati dal calendario allegato al presente bando. Si raccomanda la massima puntualità.

## 5) DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 18 decorrenti dalla data di stipula della convenzione. E' escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

## 6) CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

## 7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le imprese individuali, le società, Enti in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione ALLEGATO B.

Uno stesso soggetto potrà partecipare ai diversi lotti a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun lotto.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/imprese che partecipano alla gara, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

**In ottemperanza alle disposizioni della deliberazione di Giunta Comunale n. 599 del 16.5.2024 è ammessa la partecipazione delle società già concessionarie di spazi in Galleria Vittorio Emanuele II, senza limitazioni per le insegne presenti in Galleria.**

Inoltre per la partecipazione al presente bando è richiesta, a pena di esclusione:

- a) assenza di posizioni debitorie definitive relative a canoni, indennità o spese di diverso genere, connessi a contratti di locazione o concessione su beni demaniali o patrimoniali del Comune di Milano;
- b) assenza di situazioni di decadenza/sfratto/azione giudiziarie di restituzione, connessi a contratti di locazione o concessione su beni demaniali o patrimoniali non restituiti al Comune di Milano;
- c) non essere occupante abusivo di beni immobili demaniali o patrimoniali del Comune di Milano.

La sussistenza dei predetti requisiti deve essere dichiarata nel modello B.

## 8) TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, **dovrà essere consegnato o dovrà pervenire, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 6 SETTEMBRE 2024,** con le seguenti modalità:



- consegnato **a mano** all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Milano in Via Larga 12 – 20122 Milano, piano terra, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30. Si prega di verificare le disposizioni correnti alla data di presentazione sul sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/protocollo-generale>.
- con **raccomandata A/R o mediante agenzia di recapito autorizzata**, al seguente indirizzo: Comune di Milano, Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Immobiliare – Unità Gestione Gare e Trasferimenti immobiliari, Via Larga 12 – 20122 Milano.
- Il plico dovrà recare esternamente **l'indicazione del Lotto per il quale si concorre, la denominazione del concorrente, il destinatario della domanda di partecipazione (Comune di Milano, Direzione Demanio e Patrimonio, Area Patrimonio Immobiliare) e la seguente dicitura:**

**“NON APRIRE - BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, DI VARIE UNITA' IMMOBILIARI (RAGGRUPPATE IN 7 LOTTI), UBICATE NEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA GALLERIA VITTORIO EMANUELE II, MILANO.”**

In ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana.

#### **9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE**

Il plico dovrà contenere **3 BUSTE**:

**BUSTA N. 1 : CON LA DICITURA “ DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ”** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, pena l'esclusione :

- a) Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, redatta preferibilmente secondo l' **ALLEGATO A**. La domanda dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, dal titolare in caso di impresa individuale, dal procuratore. In caso di procura speciale va allegata la relativa procura in copia autentica, **nella quale dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti indicazione espressa dei poteri rappresentativi ivi conferiti al procuratore.



- b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/ procuratore, dal titolare, in caso di impresa individuale .
- c) Copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, **pena l'esclusione** .
- d) **Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale** (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) dell'importo cui alla tabella a pagina 2, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano" **da depositare, previo appuntamento (tel. 02804354,) presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì - orario: 8,30 - 13,30)**, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino al 30/6/2025. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data di approvazione dei verbali di gara con determinazione dirigenziale. Il deposito cauzionale del primo in graduatoria sarà trattenuto ed introitato qualora rinunci all'aggiudicazione. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento/PEC. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.
- e) Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO C**, sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale .
- f) Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale (**ALLEGATO D**).
- g) Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo (**ALLEGATO E**).

**NOTA BENE - Tutti gli allegati di cui al suindicato elenco (ALLEGATO A,B,C,D,E) dovranno essere sottoscritti dal concorrente, pena l'esclusione. E' ammesso il soccorso istruttorio solo nell'ipotesi di un'unica domanda di partecipazione al bando.**

**BUSTA N. 2, con la dicitura "OFFERTA TECNICA"** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'OFFERTA TECNICA, consistente in una relazione descrittiva, redatta secondo i criteri di assegnazione punteggi, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile, dal concorrente, dal rappresentante legale, procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale.

**Nell'offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione** .

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, pena l'esclusione della domanda di partecipazione.

**BUSTA N. 3, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, contenente:

l'offerta economica, redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello **ALLEGATO OE**, munita di marca da bollo e debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale/procuratore o dal titolare, in caso di impresa singola.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto. **Lo stesso dovrà essere in aumento rispetto al canone a base d'asta indicato in tabella** ( paragrafo 2) .

**SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.**

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

**Nel caso di procura o delega, all'interno della busta contenente l'offerta economica dovrà essere inserita, IN SEPARATA BUSTA CHIUSA, la copia autenticata dell'atto recante i limiti di delega/procura eventualmente presenti. Tale busta sarà aperta solo al termine delle operazioni di gara ad incanto per verificare che il procuratore nei rilanci non abbia superato il limite di delega.**

## **10) MODALITA' DI GARA E AGGIUDICAZIONE**

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'aggiudicazione degli spazi si terrà nella forma dell'incanto, ai sensi dell'art.69 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827.

Detta fase dell'incanto sarà preceduta da una fase preliminare di qualificazione mediante la valutazione dell'offerta tecnica presentata. Per consentire il superamento della fase preliminare e l'ammissione alla seconda fase il concorrente dovrà raggiungere una soglia di sbarramento fissata al 70% del punteggio massimo assegnabile (100 punti).

Parteciperanno quindi alla fase dell'apertura delle buste economiche e dell'incanto successivo solo le offerte tecniche con punteggio non inferiore a 70/100.

**Non saranno ammesse offerte sottoposte a condizione e/o per persone da nominare.**

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art.65, punto 10 del R.D. 827/24.

È ONERE DI CIASCUN OFFERENTE ESSERE PRESENTE (A MEZZO DI PROCURATORE SPECIALE O LEGALE RAPPRESENTANTE) PER LA SEDUTA PUBBLICA DELL'INCANTO. In assenza del legale rappresentante o procuratore, ovvero della persona incaricata mediante procura speciale di effettuare i rilanci, il concorrente non sarà ammesso all'incanto.

## SVOLGIMENTO DELLA GARA

### COMMISSIONE DI GARA - VERIFICA POSSESSO DEI REQUISITI

Nella seduta pubblica del **12 SETTEMBRE 2024 - ORE 11 ,00**, presso la sede comunale di via Larga 12, Milano, la Commissione di Gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

### COMMISSIONE GIUDICATRICE - OFFERTA TECNICA

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, le offerte tecniche.

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva, dalla quale si evidenzia l'eccellenza e l'alta qualità della proposta di utilizzo, completa di simulazione/rendering che illustri la sistemazione del negozio/spazi. Tale proposta sarà valutata in relazione al pregio e prestigio dell'attività, legata alle tradizioni più prestigiose e consolidate della città o all'eccellenza del made in Italy o internazionale, agli orari di apertura al pubblico, alla qualità estetica del progetto relativamente all'ambiente e all'arredo, all'arricchimento del mix merceologico presente in Galleria.

Il punteggio sarà assegnato in base ai seguenti criteri:

<b>OFFERTA TECNICA</b>	
<b>MAX P.100</b>	
a) Qualità ed eccellenza della proposta di utilizzo, in coerenza con il contesto monumentale della Galleria Vittorio Emanuele II	Max p.40
b) Pregio e prestigio dell'attività proposta, nel campo del made in Italy o internazionale. Merceologia e marchi proposti.	Max p.20
c) Varietà dei prodotti, delle prestazioni, dei servizi erogati, della merceologia offerta.	Max p. 20
d) Qualità estetica del progetto: soluzioni progettuali riferite alla qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti degli arredi e attrezzature di cui si intendono dotare i locali	Max p. 20

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase delle OFFERTA ECONOMICA ED INCANTO, i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 70/100.

**IL PUNTEGGIO ASSEGNATO DALLA COMMISSIONE GIUDICATRICE ALL'OFFERTA TECNICA HA IL SOLO SCOPO DI INDIVIDUARE I CONCORRENTI DA AMMETTERE ALLA FASE DELL'OFFERTA ECONOMICA E DELL'INCANTO**

**COMMISSIONE DI GARA - APERTURA OFFERTE ECONOMICHE ED INCANTO**

Nel giorno e nell'ora che verranno pubblicati sul sito web del Comune di Milano e comunicati ai concorrenti mediante PEC, si riunirà in seduta pubblica la Commissione di Gara, appositamente costituita, la cui composizione prevede, per la complessità delle operazioni di gara, l'affiancamento di un notaio quale segretario verbalizzante della seduta.

Il Presidente di Commissione renderà noto l'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito, nonché eventuali esclusioni.

A conclusione delle predette comunicazioni il Presidente della Commissione di Gara, assistito dal notaio, procederà all'apertura delle offerte economiche presentate dai concorrenti ammessi, secondo l'ordine di protocollazione, stilando una graduatoria.

In presenza di una sola offerta economica valida per lotto, si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente.

In presenza di due o più offerte economiche valide per lotto, si procederà alla fase della gara con "INCANTO", Il Presidente di Commissione, dichiarerà aperta l'asta con "INCANTO", invitando i concorrenti, mediante sessioni temporali di 3 minuti, ad effettuare i rilanci, (che dovranno essere non inferiori ad euro 50.000,00) sull'offerta economica più alta presentata in busta chiusa, prima in graduatoria.

L'aggiudicazione sarà proclamata - a conclusione degli incanti - a favore di chi offrirà il maggior rialzo.

Le operazioni di gara saranno descritte in apposito verbale di gara redatto dal segretario di Commissione.

**Le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche e l'indicazione della sala saranno dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando, pertanto è onere dei concorrenti monitorare costantemente la pagina web del bando di gara, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.**

## **11) AGGIUDICAZIONE**

Dopo la seduta pubblica l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alle Dichiarazioni sostitutive dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, di cui al D. Lgs 36/2023. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale.

**Gli oneri notarili saranno anticipati dall'Amministrazione, con successiva richiesta di rimborso a carico degli aggiudicatari.**

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la graduatoria risultante dall'incanto .

## **12) STIPULA DELLA CONCESSIONE**

Prima della stipula della convenzione, l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese:

- I. l'attestato di prestazione energetica;
- II. l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, se necessario.

La sottoscrizione del contratto dovrà in ogni caso avvenire entro 30 giorni dall'invito a sottoscrivere notificato a cura dell'Amministrazione.

In caso di mancata sottoscrizione nei termini richiesti, fatti salvi giustificati motivi, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla contestuale escussione della polizza fideiussoria/ deposito cauzionale.

In sede di stipula della convenzione, sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa, pari a due trimestralità del canone concessorio, secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici preposti.

La fidejussione sarà escutibile a prima richiesta scritta a mezzo raccomandata a.r. o posta certificata, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 c.c.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

## **13) CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico per

l'esercizio dell'attività proposta in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.;

- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, le opere edili, strutturali, impiantistiche necessarie a rendere i locali idonei all'uso previsto, ivi comprese eventuali opere di rinforzo strutturale dei solai se necessarie all'uso previsto, con ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie e gli eventuali provvedimenti necessari per il cambio di destinazione d'uso, ove previsto, nel rispetto del vigente regolamento e degli strumenti urbanistici comunali, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. Tutte le opere dovranno preliminarmente ottenere benestare della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano. Il progetto di restauro delle scale comuni e sostituzione dell'ascensore dovrà inoltre essere sottoposto ai pareri delle aree tecniche del Comune di Milano sul progetto esecutivo;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Milano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
  1. le certificazioni di collaudo statico ;
  2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
  3. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
  4. aggiornamento della scheda catastale;

## **SPECIFICI INTERVENTI RICHIESTI PER IL LOTTO 2**

Saranno a carico del Concessionario del lotto 2, a sua cura e spese, il restauro conservativo della scala A, anche della porzione sita al piano interrato, e la sostituzione del relativo ascensore. Su richiesta dell'Amministrazione, potrà essere richiesto che detto ascensore permetta l'accessibilità fino al piano interrato, una volta valutata la relativa fattibilità tecnica da parte dell'aggiudicatario e di concerto con l'Amministrazione. Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario eventuali opere di adeguamento edile, strutturale, impiantistico con conseguente ottenimento delle certificazioni degli impianti elettrici e antincendio della scala A, anche in raccordo con gli altri utilizzatori della scala e con il supporto dell'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, comprese, se necessarie - ai sensi del vigente codice di prevenzione incendi - le opere edili ed impiantistiche necessarie all'adeguamento antincendio della scala A di esodo comune fino al raggiungimento di luogo sicuro, tenendo conto dell'affollamento complessivo di tutti gli utilizzatori della scala comune e mettendo in atto, se necessari, gli eventuali accorgimenti gestionali, di pianificazione d'emergenza e procedure d'allarme condivise. Sarà a carico del concessionario anche l'adeguamento strutturale dei balconi.

Qualora l'aggiudicatario di tale lotto 2 coincida con l'aggiudicatario del lotto n.1, sarà possibile per il concessionario realizzare a propria cura, responsabilità e spese le opere edili, strutturali e impiantistiche necessarie per collegare funzionalmente i locali dei due lotti e per realizzare conseguentemente la fusione delle unità immobiliari, previo benestare della Soprintendenza e

nulla osta dell'Area Patrimonio Immobiliare, previa verifica della fattibilità tecnica strutturale ed impiantistica e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge necessarie. Il concessionario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo ascensore previsto per la scala A, per il tempo necessario a finalizzare il passaggio in consegna all'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, per una durata minima di anni 3 dalla data di installazione, trascorsi i quali potrà richiederne la ripresa in carico al Comune di Milano, con un preavviso di almeno un anno e previo trasmissione della relativa documentazione di as built certificazioni di impianto e rapporti di manutenzione.

L'ascensore dovrà comunque restare di uso comune, a servizio di tutte le unità servite dallo stesso.

### **SPECIFICI INTERVENTI RICHIESTI PER IL LOTTO 3**

Saranno a carico del Concessionario del lotto 3, a sua cura e spese, il restauro conservativo della scala 1 e 20 e la sostituzione del relativo ascensore della scala 20, nonché, se necessarie, eventuali opere di adeguamento edile, strutturale, impiantistico con conseguente ottenimento delle certificazioni degli impianti elettrici e antincendio delle scale 1 e 20, anche in raccordo con gli altri utilizzatori delle scale e con il supporto dell'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, comprese, se necessarie - ai sensi del vigente codice di prevenzione incendi - le opere edili ed impiantistiche necessarie all'adeguamento antincendio delle sopra citate scale di esodo comune fino al raggiungimento di luogo sicuro, tenendo conto dell'affollamento complessivo di tutti gli utilizzatori delle scale comuni e mettendo in atto, se necessari, gli eventuali accorgimenti gestionali, di pianificazione d'emergenza e procedure d'allarme condivise. Il concessionario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo ascensore previsto per la scala 20, per il tempo necessario a finalizzare il passaggio in consegna all'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, per una durata minima di anni 3 dalla data di installazione, trascorsi i quali potrà richiederne la ripresa in carico al Comune di Milano, con un preavviso di almeno un anno e previo trasmissione della relativa documentazione di as built certificazioni di impianto e rapporti di manutenzione.

L'ascensore dovrà restare di uso comune a servizio di tutte le unità servite dallo stesso.

### **SPECIFICI INTERVENTI RICHIESTI PER IL LOTTO 4**

Saranno a carico del Concessionario del lotto 4, a sua cura e spese, il restauro conservativo della scala 21, il restauro degli infissi in legno presenti in corrispondenza dell'ingresso principale e secondario del vano scala e sostituzione del relativo ascensore, nonché, se necessarie, eventuali opere di adeguamento edile, strutturale, impiantistico con conseguente ottenimento delle certificazioni degli impianti elettrici e antincendio della scala 21, anche in raccordo con gli altri utilizzatori della scala e con il supporto dell'Area Gestione Impianti del Comune di Milano comprese, se necessarie - ai sensi del vigente codice di prevenzione incendi - le opere edili ed impiantistiche necessarie all'adeguamento antincendio della scala 21 di esodo comune fino al raggiungimento di luogo sicuro, tenendo conto dell'affollamento complessivo di tutti gli utilizzatori della scala comune e mettendo in atto, se necessari, gli eventuali accorgimenti gestionali, di pianificazione d'emergenza e procedure d'allarme condivise.

Qualora l'aggiudicatario di tale lotto coincida con l'aggiudicatario del lotto n.3, sarà possibile per il concessionario realizzare a propria cura, responsabilità e spese le opere edili, strutturali e impiantistiche necessarie per collegare funzionalmente i locali dei due lotti e per realizzare conseguentemente la fusione delle unità immobiliari, previo benestare della Soprintendenza e nulla osta dell'Area Patrimonio Immobiliare, previa verifica della fattibilità tecnica strutturale ed impiantistica e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge necessarie.

Il concessionario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo ascensore previsto per la scala 21, per il tempo necessario a finalizzare il passaggio in consegna all'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, per una durata minima di anni 3 dalla data di installazione, trascorsi i quali potrà richiederne la ripresa in carico al Comune di Milano, con un preavviso di almeno un anno e previo trasmissione della relativa documentazione di as built certificazioni di impianto e rapporti di manutenzione. L'ascensore dovrà restare di uso comune a servizio di tutte le unità servite dallo stesso.

#### **SPECIFICI INTERVENTI RICHIESTI PER IL LOTTO 5**

Saranno a carico e spese del Concessionario del lotto 5, a sua cura e spese, il restauro conservativo della scala 17 e la sostituzione del relativo ascensore, nonché, se necessarie, eventuali opere di adeguamento edile, strutturale, impiantistico con conseguente ottenimento delle certificazioni degli impianti elettrici e antincendio della scala 17, anche in raccordo con gli altri utilizzatori della scala e con il supporto dell'Area Gestione Impianti del Comune di Milano comprese - se necessarie ai sensi del vigente codice di prevenzione incendi - le opere edili ed impiantistiche necessarie all'adeguamento antincendio della scala 17 di esodo comune fino al raggiungimento di luogo sicuro, tenendo conto dell'affollamento complessivo di tutti gli utilizzatori della scala comune e mettendo in atto, se necessari, gli eventuali accorgimenti gestionali, di pianificazione d'emergenza e procedure d'allarme condivise. Il concessionario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo ascensore previsto per la scala 17, per il tempo necessario a finalizzare il passaggio in consegna all'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, per una durata minima di anni 3 dalla data di installazione, trascorsi i quali potrà richiederne la ripresa in carico al Comune di Milano, con un preavviso di almeno un anno e previo trasmissione della relativa documentazione di as built certificazioni di impianto e rapporti di manutenzione.

L'ascensore dovrà restare di uso comune a servizio di tutte le unità servite dallo stesso.

#### **SPECIFICI INTERVENTI RICHIESTI PER IL LOTTO 6**

Saranno a carico del Concessionario del lotto 6, a sua cura e spese, le opere necessarie al cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti in passato ad appartamento residenziale e l'ottenimento di idoneo titolo edilizio nel rispetto del vigente regolamento e degli strumenti urbanistici comunali.

Inoltre saranno a carico del Concessionario del lotto 6, a sua cura e spese, il restauro conservativo della scala 19, il restauro degli infissi in legno presenti in corrispondenza dell'ingresso e la sostituzione del relativo ascensore, nonché, se necessarie, eventuali opere di adeguamento edile, strutturale, impiantistico con conseguente ottenimento delle certificazioni degli impianti elettrici e antincendio della scala 19, anche in raccordo con gli altri utilizzatori della scala e con il supporto dell'Area Gestione Impianti del Comune di Milano comprese - se necessarie ai sensi del vigente codice di prevenzione incendi - le opere edili ed impiantistiche necessarie all'adeguamento antincendio della scala 19 di esodo comune fino al raggiungimento di luogo sicuro, tenendo conto dell'affollamento complessivo di tutti gli utilizzatori della scala comune e mettendo in atto, se necessari, gli eventuali accorgimenti gestionali, di pianificazione d'emergenza e procedure d'allarme condivise.

Il restauro conservativo della scala 19 dovrà riguardare i piani a partire dal piano terra fino in copertura, poiché è già previsto il ripristino della porzione verso l'interrato a cura responsabilità e spese di un altro concessionario del complesso.

Qualora l'aggiudicatario di tale lotto coincida con l'aggiudicatario del lotto n.5, sarà possibile per il concessionario realizzare a propria cura, responsabilità e spese le opere edili, strutturali e

impiantistiche necessarie per collegare funzionalmente i locali dei due lotti e per realizzare conseguentemente la fusione delle unità immobiliari, previo benestare della Soprintendenza e nulla osta dell'Area Patrimonio Immobiliare, previo verifica della fattibilità tecnica strutturale ed impiantistica e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge necessarie.

Il concessionario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo ascensore previsto per la scala 19, per il tempo necessario a finalizzare il passaggio in consegna all'Area Gestione Impianti del Comune di Milano, per una durata minima di anni 3 dalla data di installazione, trascorsi i quali potrà richiederne la ripresa in carico al Comune di Milano, con un preavviso di almeno un anno e previo trasmissione della relativa documentazione di as built certificazioni di impianto e rapporti di manutenzione.

L'ascensore dovrà restare di uso comune a servizio di tutte le unità servite dallo tesso.

### **PRECISAZIONE PER IL LOTTO 7**

Qualora l'aggiudicatario del lotto 7 coincida con l'aggiudicatario del lotto n.5, sarà possibile per il concessionario realizzare a propria cura, responsabilità e spese le opere edili, strutturali e impiantistiche necessarie per collegare funzionalmente i locali dei due lotti e per realizzare conseguentemente la fusione delle unità immobiliari, previo benestare della Soprintendenza e nulla osta dell'Area Patrimonio Immobiliare, previa verifica della fattibilità tecnica strutturale ed impiantistica e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge necessarie.

L'aggiudicatario dovrà inoltre garantire a propria cura, responsabilità e spese la gestione e manutenzione ordinaria dell'intero corsello manutentivo esterno, compresa la pulizia ordinaria dei canali di scolo, per tutta la durata della concessione.

### **ULTERIORI ONERI DEL CONCESSIONARIO**

Inoltre, i concessionari dei lotti dovranno, a propria cura e spese:

- acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, l'attività proposta in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori.

Eventuali masserizie abbandonate dal concessionario precedente dovranno essere rimosse a cura e spese del nuovo concessionario.

#### **14) CONVENZIONE - ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Nella convenzione accessiva alla concessione sarà prevista la decadenza della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non acquisisca il parere favorevole della Sovrintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi assegnati in concessione;
- il Concessionario non destini l'immobile all'attività commerciale proposta in sede di gara;
- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente.

E' fatta salva la possibilità di cedere l'azienda o il ramo di azienda che, tuttavia, ai fini del subentro della concessione, avrà effetto nei confronti del concedente solo decorsi tre anni dalla stipula della concessione.

#### **15) INFORMAZIONI GENERALI**

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente attraverso il portale del Comune di Milano, entrando nell'apposita sezione "richiedi chiarimenti sul bando" presente nella pagina web del bando di gara.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it), e all'Albo Pretorio.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Daniela Corrente. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le disposizioni della Giunta Comunale di cui alle premesse, le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Al presente bando non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 36/2023, se non nelle parti espressamente richiamate.

**L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.**

#### **16) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

*Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si forniscono le seguenti informazioni*

*.Il Titolare del trattamento è il Comune di Milano con sede in Piazza della Scala, n.2 – 20121 Milano. Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer – DPO) del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it).*

*Il trattamento dei dati è connesso e strumentale all'espletamento di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività economiche, sociali, culturali, educative, sociali, aggregative, ricreative e/o formative, nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, nonché alla gestione del contratto di cui sarà parte l'aggiudicatario interessato. I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ai sensi dell'art. 6 – par. 1 lett. b) ed e) - e del D.Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".*

*Il procedimento prevede la raccolta e il trattamento dei dati indispensabili per la partecipazione alla selezione del soggetto concorrente e/o dei soggetti terzi in forma di raggruppamento temporaneo, così come specificati nell'Avviso pubblico.*

*Il trattamento si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali ed è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza. Viene effettuato, oltre che in modalità cartacea, anche con l'ausilio di strumenti elettronici coerentemente con le operazioni indicate nell'art. 4, punto 2, del Regolamento UE 2016/679.*

*Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione ed il loro mancato rilascio comporta l'esclusione della procedura di gara.*

*I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni-autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Altresì, i dati potranno essere diffusi in ottemperanza agli obblighi di legge previsti per finalità di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) e per gli altri obblighi di pubblicità legale.*

*I trattamenti sono effettuati a cura delle persone previamente autorizzate e istruite dal Titolare, che si impegnano alla riservatezza e sono preposte alle attività volte a conseguire le finalità connesse alle procedure interessate.*

*I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti. Il Titolare potrà, altresì, avvalersi del supporto di soggetti esterni previamente nominati Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento, nominato dal Comune con apposito contratto.*

*I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e comunque per tutto il tempo necessario alla gestione della procedura, nonché, successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Titolare è tenuto.*

*I dati trattati per le predette finalità non sono trasferiti a Paesi extra UE.*

*L'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento. A tal fine può rivolgersi al Responsabile del trattamento dei dati del Comune di Milano (Data Protection Officer – DPO) – [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it) oppure alla Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Immobiliare, al seguente indirizzo e-mail: [DeP.Demanio@comune.milano.it](mailto:DeP.Demanio@comune.milano.it)*

*Si informa infine che gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 (art. 77) hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, ([www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)) sito in Piazza Venezia n. 11 – 00187 Roma o di adire le opportune sedi giudiziarie (del Regolamento).*

IL DIRETTORE  
Dott. Marco Lendaro