

**DIREZIONE DEMANIO e PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE
AREA VALORIZZAZIONE e SVILUPPO IMMOBILIARE**

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PER LA DURATA DI ANNI CINQUANTA, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "PALAZZO GALLONI", SITO IN ALZAIA NAVIGLIO GRANDE N. 66, MILANO (Municipio n. 6).

Il Comune di Milano

proprietario dell'immobile denominato "Palazzo Galloni" sito in Alzaia Naviglio Grande n. 66 (Municipio n. 6) identificato al NCEU al Fg. 472 Mapp.li 385, 387, 388, 389, 526, 390 acquisito nel 1987 nell'ambito di un Piano di Recupero (PR) e mai oggetto di utilizzo per finalità di interesse pubblico,

Premessi i seguenti atti

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1521 in data 30.12.2020 con la quale sono state approvate le linee di indirizzo per la valorizzazione del patrimonio comunale in disuso mediante procedure ad evidenza pubblica, in attuazione degli esiti di cui all'indagine esplorativa autorizzata con Deliberazione di Giunta comunale n. 667 in data 05.06.2020;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 in data 23.7.2024 recante: "*Programmazione 2024-2026 - Variazione di assestamento generale del bilancio finanziario e salvaguardia degli equilibri di bilancio - Estinzione anticipata di mutui - Ricognizione dello stato di attuazione dei programmi - Modifiche al Documento Unico di Programmazione (DUP)*" con la quale è stato approvato tra l'altro il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI), che include anche l'immobile sito in Alzaia Naviglio Grande n. 66 oggetto della presente procedura;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1070 in data 11.09.2025 con la quale sono state approvate le specifiche linee di indirizzo per la valorizzazione di "Palazzo Galloni";

Rende noto che

È indetto apposito bando pubblico per la concessione del diritto di superficie, per la durata di anni cinquanta (50), dell'immobile denominato "Palazzo Galloni" sito in Alzaia Naviglio Grande n. 66 (Municipio n. 6). La durata della concessione è stata stabilita in considerazione delle rilevanti opere necessarie per la riqualificazione dell'immobile e per stabilizzare nel tempo le funzioni qualificanti da inserirsi in favore del quadrante urbano di riferimento.

Ubicazione immobile	Tipologia immobile	Corrispettivo a base d'asta	Deposito cauzionale
Alzaia Naviglio Grande n.66	Edificio storico cielo/ terra	euro 3.518.183,47	euro 350.000,00

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile denominato "Palazzo Galloni" sito in Alzaia Naviglio Grande n. 66 (Municipio n. 6), identificato al foglio 472 mappali 385, 387, 388, 389, 526, 390, è formato da più corpi di fabbrica ed è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali (art. 10 c. 1 - D.Lgs n. 42/2004) in data 13.03.2017. Risulta inoltre localizzato in ambito paesaggistico tutelato ai sensi della L. 1497/1939 con DGR n. 5/62221 in data 30.12.1994 (ambito tra Naviglio Grande e Pavese).

Dal punto di vista manutentivo l'edificio è caratterizzato da evidenti ed estese criticità oltre che da grave deterioramento strutturale. Nell'allegato documento preliminare alla valorizzazione (all.1) sono riportati tutti gli elementi tecnici e descrittivi del bene.

2) FINALITÀ DEL BANDO

La presente procedura intende favorire il recupero integrale del bene e la sua rifunionalizzazione assicurando la riduzione dei costi e dei rischi derivanti dall'inutilizzo prolungato. Intende inoltre concorrere alla costruzione della città pubblica mediante l'inserimento di funzioni di servizio che siano compatibili con le caratteristiche del bene culturale e del contesto paesaggistico di riferimento secondo i seguenti elementi principali:

1) concessione onerosa del diritto di superficie per la durata di anni cinquanta per l'integrale riqualificazione dell'immobile senza oneri per l'Amministrazione;

2) inserimento, in coerenza con gli atti di acquisizione del bene, di un/più servizio/i di interesse pubblico e generale ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PDS del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) che potrà ospitare, in ragione della particolari condizioni di degrado del bene e di complessità della valorizzazione, attività riguardanti l'ampliamento / a supporto del servizio/i direttamente collegate e utili alla valorizzazione funzionale del servizio/i stesso/i, ai sensi dell'art. 6.3 NdA del PDS, in misura non superiore al 49% della superficie. Le proposte dovranno contenere gli elementi richiamati nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 288/2023 e nella collegata Determinazione Dirigenziale n. 6532/2023 atti a rendere possibile la valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico. L'atto di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto di convenzionamento del servizio, redatto ai sensi della Deliberazione G.C. n. 288/2023 e della Determinazione Dirigenziale n. 6532/2023, come meglio specificato nel paragrafo 13.

3) previsione di interventi riqualificativi finalizzati all'integrità materiale ed al recupero del bene compatibilmente con le specifiche disposizioni di tutela apposte al complesso immobiliare;

4) mantenimento e salvaguardia dell'Associazione Centro dell'Incisione la cui attività artistico artigianale è già stata accertata di rilevanza culturale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 331/2009 e con Deliberazione del Consiglio di Zona 6 n. 70/2003, da ricollocarsi nell'immobile dopo i lavori di integrale riqualificazione per una superficie ed una collocazione che verrà definita dalle proposte e sarà oggetto di puntuale valutazione nell'ambito dell'offerta tecnica.

3) CORRISPETTIVO

Il corrispettivo complessivo determinato per la concessione del diritto di superficie per la durata di anni cinquanta (50) posto a base d'asta dalla presente procedura è pari ad euro 3.518.183,47. Detto importo è al netto di oneri, spese, imposte, tasse.

4) SOPRALLUOGHI

Sarà possibile visionare le parti dell'immobile accessibili nei seguenti giorni ed orari:

Martedì 25 Novembre ore 10:00

Martedì 16 Dicembre ore 10:00

I concorrenti dovranno presentarsi direttamente sul posto.

Si raccomanda la massima puntualità.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura, Società ed Enti in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla dichiarazione ALLEGATO B in grado di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando 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.

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.

I concorrenti dovranno essere in possesso di un domicilio digitale.

6) TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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 28 GENNAIO 2026 , PENA L'ESCLUSIONE .

Modalità di consegna:

- ➔ 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 12.00. Si prega di verificare le disposizioni correnti alla data di presentazione sul sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/ufficio-protocollo>

- ➔ 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 immobiliare, Via Larga 12 – 20122 Milano.

Il plico dovrà recare 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 LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PER LA DURATA DI ANNI CINQUANTA, DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO “PALAZZO GALLONI”, SITO IN ALZAIA NAVIGLIO GRANDE N. 66, MILANO (Municipio 6).”

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 alla procedura. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

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

7) MODALITA’ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Il diritto di superficie sarà aggiudicato applicando il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa. Il punteggio massimo attribuibile (100 PUNTI) sarà così distinto:

OFFERTA TECNICA	70 PUNTI
OFFERTA ECONOMICA	30 PUNTI

8) MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE 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:

- Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo (se dovuta ai sensi di legge), debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, redatta secondo l’ALLEGATO A. La domanda dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/ procuratore. In caso di procura speciale andrà allegata la relativa procura in copia autentica, (nella quale dovranno essere occultate le informazioni relativa 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.
- Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello ALLEGATO B, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/ procuratore.

- 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.
- Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) dell'importo pari a € 350.000,00, 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 31/12/2026. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula del diritto di superficie, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data di approvazione dei verbali di gara con determinazione dirigenziale. 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.
- Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione dal rappresentante legale/procuratore (ALLEGATO C).
- Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo (ALLEGATO D).
- Dichiarazione attestante il rispetto dei valori della Costituzione Italiana, repubblicana ed antifascista (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 presente bando.

BUSTA N. 2, con la dicitura "OFFERTA TECNICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'OFFERTA TECNICA così come descritta al paragrafo 1.1. dell'allegato documento preliminare alla valorizzazione (All.1), debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/ procuratore.

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,, contenente l'offerta economica, redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello ALLEGATO OE, munita di marca da bollo (se dovuta ai sensi di legge) e debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale/procuratore.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il corrispettivo complessivo offerto. Lo stesso dovrà essere in aumento rispetto a quello indicato a base d'asta (tabella pagina 2 del bando) .

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

9) ASSEGNAZIONE PUNTEGGI

I punteggi saranno assegnati con la seguente modalità

PUNTEGGI OFFERTA TECNICA (MAX 70 PUNTI)

Offerta tecnica		
Soluzione progettuale (max 50 punti)	<p>La soluzione progettuale deve essere in grado di:</p> <ul style="list-style-type: none"> -assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva e rispondere alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio o ai potenziali fabbisogni generati dalle trasformazioni in atto mediante soluzioni con elevato grado di: <ul style="list-style-type: none"> • -qualità della prestazione resa, anche in relazione a standard nazionali\regionali e comunali; • accessibilità a garanzia di utenze deboli con convenzionamento di: orari di apertura, regimi tariffari di norma analoghi ai servizi civici, utilizzazione\disponibilità degli spazi e adesione ad iniziative per attività promosse dal Comune; • relazione con il territorio, in particolare con il quartiere, anche mediante collaborazione con associazione e soggetti no-profit; <p>-evidenziare i benefici pubblici ai sensi della DD 6532/2023</p>	Max p. 23
	<p>Valorizzare il recupero del bene e la struttura morfo/tipologica del tessuto dei navigli mediante soluzioni in grado di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantire la maggiore qualità nel recupero dell'immobile; - rivitalizzare il piano terra e lo spazio pubblico limitrofo; - far emergere le identità locali e facilitare l'insediamento del piccolo commercio e delle attività artigianali. - Potenziare e sviluppare la percorrenza pubblica di attraversamento degli spazi aperti interni al complesso quale integrazione di un sistema aggregativo degli spazi aperti caratteristico dell'edilizia storica del tessuto edificato dei Navigli; 	Max p. 23
	<p>Compartecipare (compatibilmente alle esigenze di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004) agli obiettivi ed alle azioni previste dal Piano Aria Clima - Ambito 3: Milano a energia Positiva. Sarà valutata positivamente anche l'applicazione dell'analisi del</p>	Max p. 4

	ciclo di vita (Life Cycle Assessment LCA) dei CAM, di cui al DM n.256 del 23.06.2022, individuati in via sperimentale nella Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 17.05.2023.	
Analisi economico finanziaria (max 20 punti)	Documento esplicativo della concretezza economica della proposta avanzata ed illustrativo, con un buon grado di analiticità, delle singole voci che compongono l'insieme dei ricavi e dei costi di gestione annui delle funzioni previste, nonché ogni ulteriore dato/valutazione ritenuta utile. Il piano dovrà essere relativo a tutti gli anni della prevista durata della concessione (inclusa la fase di eventuali lavori). La proposta, redatta in conformità alle NdA del PdS del PGT, alla Deliberazione G.C. n. 288/2023 ed alla Determinazione Dirigenziale n. 6532/2023, dovrà illustrare il bilanciamento economico dei benefici pubblici con i benefici privati.	Max p. 20

Saranno escluse, e dunque non ammessi alla fase dell'OFFERTA ECONOMICA le offerte tecniche che non abbiano conseguito un punteggio superiore a 40/70.

PUNTEGGI OFFERTA ECONOMICA (MAX 30 PUNTI)

Il massimo del punteggio verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al corrispettivo a base d'asta, mentre agli altri valori verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità. Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica:

$$PC_i = (C_i * 30) / C_{max}$$

Dove:

PC_i Punteggio per il corrispettivo offerto dal singolo concorrente

C_i Corrispettivo offerto dal concorrente

C_{max} Corrispettivo più alto offerto dai concorrenti.

10) SVOLGIMENTO DELLA GARA

COMMISSIONE DI GARA - VERIFICA POSSESSO DEI REQUISITI

Nella prima seduta pubblica presso la sede comunale di via Larga 12, Milano, prevista per il giorno **30 GENNAIO 2026, ore 11.00**, 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.

COMMISSIONE DI GARA - APERTURA OFFERTE ECONOMICHE

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. Il Presidente di Commissione renderà noto l'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito. A conclusione delle predette comunicazioni il Presidente della Commissione procederà all'apertura delle offerte economiche, all'assegnazione del relativo punteggio e stilerà la graduatoria. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'Offerta Tecnica; in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà al sorteggio in seduta pubblica. Le operazioni di gara saranno riportate 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

L'aggiudicazione avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del possesso dei requisiti e della capacità a contrarre dell'Aggiudicatario.

L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata A.R./PEC. e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

12) CONDIZIONI GENERALI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il complesso immobiliare sarà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale - con la semplice presentazione della domanda all'asta - ne accetta integralmente lo stato.

Il diritto di superficie sarà costituito, ai sensi dell'art. 952 c.c. e seg, per una durata di anni 50 anni, a decorrere dalla data di stipula dell'atto di costituzione del diritto stesso, con il vincolo al mantenimento del servizio di interesse pubblico o generale (Piano dei Servizi del vigente PGT).

Alla scadenza del termine il diritto si estinguerà e l'immobile e le sue pertinenze diverranno automaticamente di proprietà esclusiva del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 953 c.c., senza che quest'ultimo abbia a riconoscere alcun indennizzo o risarcimento. Il cespite dovrà essere restituito in buono stato di conservazione.

Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, al presente trasferimento si applicano le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con D.L. 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in attuazione alle cui disposizioni lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dal rilascio della garanzia relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n.662, per l'atto di costituzione del diritto di superficie non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art.40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di costituzione del diritto di superficie è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito, fermo restando che, in caso di

diniego della sanatoria, rimarranno a carico del superficiario gli oneri e le spese conseguenti, nessuna esclusa.

Il Concedente non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio del complesso immobiliare ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico del superficiario.

Saranno a carico del Superficiario:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie/ manufatti eventualmente presenti nell'immobile;
- i costi per eventuali oneri di bonifica dell'immobile, così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso. Il superficiario non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Milano per i costi sostenuti in relazione agli interventi di bonifica effettuati, esclusa pertanto ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della Parte concedente;
- ogni onere e rischio relativo al 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 edilizi, di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicata nell'offerta tecnica.

Inoltre, il Superficiario si impegna:

- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata del diritto di superficie, 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 dell'immobile;
- a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azioni, rivalsa, contenzioso per danni causati a terzi durante l'esecuzione degli interventi;
- a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso edilizio per tutta la durata del diritto di superficie, incluso l'obbligo di adeguare gli impianti e le attrezzature alle normative vigenti nella specifica materia. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi dell'edificio, nessuno escluso, esclusa ogni richiesta di risarcimento o indennizzo nei confronti dell'Amministrazione;
- a tenere indenne l'Amministrazione da richieste di risarcimento danni e da eventuali azioni promosse da terzi, sollevando altresì il Comune di Milano da ogni responsabilità connessa all'utilizzo dell'immobile e da ogni obbligazione di corrispondere compensi di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi, ecc. che derivino dall'utilizzo dell'immobile;
- a stipulare idonea polizza assicurativa a garanzia del complesso immobiliare;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

E' prevista la decadenza del diritto di superficie qualora il superficiario:

- destini l'immobile ad attività e funzioni diverse da quelle indicate nell'offerta tecnica, in violazione della destinazione del bene;
- non acquisisca il parere favorevole della Soprintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi concessi in diritto di superficie; per ripetute e contestate violazioni contrattuali .

13) CONVENZIONAMENTO DEL SERVIZIO E ATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'atto di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto di convenzionamento del servizio, redatto ai sensi della Deliberazione G.C. n. 288/2023 e della Determinazione Dirigenziale n. 6532/2023, nel quale si procederà alla puntuale definizione e quantificazione delle prestazioni e dei servizi che concorrono al bilanciamento dei benefici pubblici e privati, sommariamente indicati nell'offerta tecnica. Qualora, ad esito dell'istruttoria, si accerti la non sussistenza delle condizioni per il convenzionamento del servizio, si procederà a dichiarare la decadenza dell'atto di aggiudicazione, con conseguente restituzione del deposito cauzionale costituito per la presente gara.

L'atto di costituzione del diritto di superficie sarà inoltre subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione ex art.57 bis del D.lgs 2004/42.

L'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie quali l'aggiornamento, frazionamento catastale, l'attestato di prestazione energetica. L'atto di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato a Milano, a cura del notaio nominato dall'aggiudicatario.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento. Nell'atto verrà data quietanza del versamento. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie sono a carico del superficiario. Il corrispettivo offerto in sede di gara è al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

14) 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 termine ultimo per la richiesta di chiarimenti è il giorno 20.1.2026.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Daniela Corrente. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano la deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 23.7.2024, le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, e all'Albo Pretorio.

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.

INFORMATIVA RELATIVA AL 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.

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. 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.

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) o di adire le opportuni sedi giudiziarie (del Regolamento).

IL DIRETTORE
Dott. Marco Lendaro