

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
Area Patrimonio Immobiliare
Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

F.A.Q. 06.02.2024

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, MEDIANTE LA PROCEDURA DELL'INCANTO, DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO TRA PIAZZA DUOMO, VIA MARCONI, VIA DOGANA E VIA MAZZINI, MILANO, CON DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

Domanda

1. L'articolo 5 del bando sopra menzionato stabilisce che "La concessione avrà la durata di anni 36 decorrenti dalla data di stipula della convenzione." Il prezzo base della concessione è stabilito in euro 4.001.565,00 e la norma di riferimento risulta essere il RD 23 maggio 1924, n. 827.
2. Preliminarmente, si domanda se sia stato chiesto parere preventivo all'ANAC circa la regolarità di voler assoggettare la presente gara al regio decreto 23 maggio 1924 n. 827, e non piuttosto al Dlgs 36/2023.

Risposta ai quesiti 1 e 2

Il presente bando non soggiace alle disposizioni di cui al D.LGS 36/2023, se non nelle parti espressamente richiamate, come esplicitato nel paragrafo 15" informazioni generali". Si richiama inoltre l'art.13 del D.Lgs 36/2023 che esclude i contratti attivi dall'applicazione del codice.

Domanda

3. L'articolo 10 del bando, intitolato "Modalità di Gara e Aggiudicazione", stabilisce che la Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, durante una seduta non pubblica, le offerte tecniche. La valutazione sarà effettuata considerando l'eccellenza e l'alta qualità della proposta di utilizzo, nonché la qualità estetica del progetto in relazione all'ambiente e all'arredo. Il bando espone criteri di valutazione, senza sub-criteri, che prevedono l'assegnazione di un punteggio. Per avanzare alla fase successiva dell'incanto, è richiesto il raggiungimento di un punteggio minimo. Il

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

bando costituisce il documento chiave del procedimento di evidenza pubblica, stabilendo regole essenziali sia per i partecipanti che per la stazione appaltante. Si chiede se verranno esposti e quando dei sub-criteri con conseguenti punteggi rispetto ai criteri esposti all'art 10.

Nel caso specifico, emerge una carenza nei criteri valutativi che non forniscono una chiara spiegazione di cosa l'amministrazione intenda valorizzare nell'offerta, rendendo difficile comprendere il voto numerico assegnato. I criteri esposti non forniscono una guida sufficiente per comprendere il giudizio tecnico oggettivo espresso, poiché manca una chiara traccia del ragionamento seguito dalla Commissione di gara in sede di valutazione.

Risposta al quesito 3

I sub punteggi non sono previsti.

L'offerta tecnica è una relazione descrittiva dalla quale deve emergere la qualità della proposta di utilizzo del complesso immobiliare, tenuto conto del prestigio storico e monumentale dell'edificio. Il concorrente dovrà redigere l'offerta tecnica seguendo le indicazioni del bando di gara, contenute nel paragrafo 10 "commissione giudicatrice - offerta tecnica" e nella tabella dei punteggi. Si precisa che il punteggio assegnato dalla commissione giudicatrice ha il solo scopo di individuare i concorrenti da ammettere alla fase successiva della gara, purché abbiano conseguito un punteggio non inferiore ad 80/100.

Domanda

4. Il bando, nella sezione del sito del Comune di Milano, non presenta alcuna bozza di convenzione o contratto accedente la concessione. Si chiede quindi conferma che non ci sia una bozza di convenzione accedente la concessione. Si chiede altresì dove siano rintracciabili le clausole contrattuali che l'eventuale concessionario andrà a firmare e se queste saranno individuate secondo una aperta e libera negoziazione tra le parti.

Risposta al quesito 4

Lo schema contrattuale verrà inviato all'aggiudicatario dopo la determina di aggiudicazione definitiva.

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

Domanda

5. Non emergono, a meno di eventuali sviste, indicazioni nel bando circa le condizioni e le modalità di restituzione dell'immobile al termine dei 36 anni. Pur essendo specificato che non si prevede il tacito rinnovo (aspetto implicito in ogni concessione demaniale), trattandosi di un bene vincolato e soggetto alla tutela della sovrintendenza si chiede di specificare quali saranno le condizioni di restituzione.
6. Si chiede altresì se allo scadere dei 36 anni l'immobile sarà vendibile al concessionario o se la concessione potrà essere prorogata o assumere forme contrattuali diverse sempre con il concessionario uscente.

Risposta ai quesiti 5 e 6

La concessione ha la durata prevista dal bando con decorrenza dalla data di stipula e si intende cessata di diritto alla scadenza ed è esclusione del rinnovo tacito. Al termine della convenzione gli spazi dovranno essere riconsegnati liberi da persone, cose e utenze. In ogni caso di cessazione della concessione, ove il CONCESSIONARIO non riconsegna l'immobile al CONCEDENTE libero e sgombero di persone e cose nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito delle spese.