

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

FAQ 31.7.2025

BANDO PUBBLICO PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE DENOMINATO PALAZZO DUGNANI, UBICATO IN MILANO, TRA VIA MANIN, VIA PALESTRO E BASTIONI DI PORTA VENEZIA.

Domanda

Con la presente si richiede un cortese chiarimento in merito al punto 7) **CANONE DELLA CONCESSIONE** che si riassume di seguito per comodità:

Il PERIODO CONCESSORIO A, della durata di 3 anni non prevede corresponsione di canone

Il PERIODO CONCESSORIO B, dal 4° all'8° anno prevede la corresponsione di un canone pari a 500.000€ + IVA (indipendentemente dalla conclusione o meno dei lavori)

Il PERIODO CONCESSORIO C, dal 9° fino alla scadenza della Concessione prevede il versamento:

- a) del canone annuo della concessione risultante dall'esito della gara oltre all'Iva di legge.
- b) della differenza tra il canone risultante dall'esito della gara e quello versato nel periodo concessorio B, oltre a IVA di legge, suddivisa per le restanti 25 annualità.
- c) dell'importo delle rivalutazioni ISTAT del canone annuale di cui alla lettera a), comprensive di quelle maturate nel periodo concessorio B.

Il chiarimento richiesto si riferisce nello specifico al PERIODO CONCESSORIO C:

- quando si scrive nel Bando che "Ai versamenti degli importi dovuti a titolo di canone potrà essere decurtato l'importo dei lavori", con il termine "potrà" si intende una condizione che si avvera incondizionatamente?

- quando si scrive nel Bando " , sarà riconosciuto al Concessionario l'importo quantificato, previo preliminare parere di congruità tecnico-economico da parte dell'Area Edilizia Culturale, tramite decurtazione dal canone in rate annuali di eguale importo" si intende che tale decurtazione verrà calcolata a partire dal 4° anno o dal 9° anno?

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

Inoltre, ipotizzando che la decurtazione possa avvenire dal 9° anno e l'importo dei lavori sia pari a 20.530.000€, è corretto ipotizzare che dal 9° anno il canone sarà decurtato di un importo pari a 821.200€, ossia l'importo dei lavori diviso 25 anni?

Risposta

Si riporta, per maggiore chiarezza, lo stralcio della delibera di Giunta comunale n. 34 del 16/01/2025, avente per oggetto: " APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA, DEL COMPLESSO MONUMENTALE DENOMINATO PALAZZO DUGNANI, UBICATO IN MILANO, TRA VIA MANIN, VIA PALESTRO E I BASTIONI DI PORTA VENEZIA".

- Nel periodo di esecuzione dei lavori, della durata massima pari a 3 anni, stimati dall'Area Edilizia Culturale, come da premessa, non sarà corrisposto alcun canone, considerato che l'aggiudicatario non potrà godere dell'utilizzo dell'immobile per via delle ingenti opere di ristrutturazione necessarie.
- Negli anni a partire dal quarto fino all'ottavo anno, anche nel caso in cui i lavori non siano ancora stati completati, l'aggiudicatario dovrà corrispondere un canone ridotto pari a 500.000,00 euro annui, tenuto conto della durata necessaria all'aggiudicatario per avviare e portare a regime l'attività.
- Negli anni a partire dal nono e fino alla scadenza della Convenzione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare la quota parte restante di canone, decurtata dell'importo dei lavori sostenuto esclusivamente per il restauro/risanamento conservativo necessari a garantire l'agibilità dell'immobile, esclusi allestimenti e arredi, da computare dall'aggiudicatario sulla base di un progetto esecutivo e relativo computo metrico estimativo, che dovrà essere preliminarmente congruito dall'Area Edilizia Culturale, sulla base del Prezzario Regionale Opere Pubbliche Regione Lombardia 2024. L'Area Edilizia Culturale si occuperà, al termine dei lavori, di verificare la coerenza fra i lavori svolti ed il progetto assentito. Anche la differenza del canone non versato negli anni dal quarto all'ottavo, decurtato dall'importo dei lavori come sopra determinato, sarà suddivisa per le restanti 25 annualità.
- Qualora l'importo delle opere elencate in premessa, necessarie per ripristinare le condizioni di agibilità dell'immobile, computate nel progetto esecutivo dell'aggiudicatario che dovrà essere congruito dall'Area Edilizia Culturale sul progetto esecutivo e a fine lavori, dovesse essere superiore al valore di euro € 20.530.000,00, compresi oneri della sicurezza, spese tecniche, allacciamenti, imprevisti, IVA esclusa, all'aggiudicatario sarà comunque

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

riconosciuto esclusivamente tale importo massimo, senza null'altro a pretendere dall'Amministrazione. Qualora l'importo delle opere dovesse essere invece inferiore all'importo di euro € 20.530.000,00, compresi oneri della sicurezza, spese tecniche, allacciamenti, imprevisti, IVA esclusa, sarà riconosciuto al Concessionario l'importo quantificato, previo preliminare parere di congruità tecnico-economico da parte dell'Area Edilizia Culturale, tramite decurtazione dal canone in rate annuali di eguale importo.

- Restano a carico dell'aggiudicatario e senza possibilità di alcuna decurtazione dal canone tutte le ulteriori opere eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso prevista, nonché i relativi allestimenti, ed ogni altro onere connesso, compresi gli oneri connessi all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni di legge, compresa l'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano.

In ordine ai quesiti posti si conferma che è facoltà dell'aggiudicatario procedere alla richiesta di decurtazione, dagli importi dovuti a titolo di canone concessorio, degli importi dei lavori oggetto di attestazione di congruità tecnico-economico da parte dell'Area Edilizia Culturale.

Negli anni a partire dal nono e fino alla scadenza della Convenzione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare gli importi previsti nel periodo C (di cui al punto 7 del bando) decurtati dell'importo dei lavori oggetto di attestazione di congruità tecnico-economico, suddiviso in rate uguali per le annualità residue del periodo concessorio.