

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
Direzione Operativa Municipi - Ambito 2

OGGETTO

Approvazione del verbale del gruppo di lavoro e contestuale aggiudicazione per l'affidamento in concessione d'uso a titolo oneroso di un'unità immobiliare di proprietà comunale, sita al piano rialzato in via Aldini 72 a fronte della presentazione di una proposta progettuale di utilizzo per un periodo di sei anni. Il presente provvedimento non comporta spesa.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Savarese Sonia - Direzione Operativa Municipi - Ambito 2*

IL DIRETTORE (Direzione Operativa Municipi - Ambito 2)

PREMESSE

- Il Documento Unico di Programmazione Comunale prevede, tra i propri obiettivi strategici, la valorizzazione del patrimonio comunale non abitativo anche a fini sociali, culturali, educativi e sportivi quali leve per una città più inclusiva, sostenibile ed educativa;
- il Comune di Milano è proprietario di un'unità immobiliare di circa 155 mq, sita al piano rialzato in via Aldini n. 72, identificabile al Nuovo Catasto urbano al Foglio 29 particella 111, subalterno 709 e 710, attualmente in carico al Municipio 8, come da comunicazione di assegnazione della Direzione Demanio e Patrimonio, Servizio gestione contratti, del 22/04/2024 depositata agli atti del servizio;

Considerato che:

- il Municipio 8 intende valorizzare questo immobile affidandolo a un soggetto gestore che proponga attività quali iniziative di carattere culturale, attività formative e didattiche, laboratori di studio culturali e promozione della salvaguardia della memoria Nazionale in un'ottica di integrazione e scambio di conoscenze tra differenti generazioni, competenze, culture ed etnie;
- con Deliberazione di Consiglio Municipale n. 20 del 21/10/2024 sono state approvate le linee di indirizzo per la concessione in uso a titolo oneroso a soggetti istituzionali e non per la realizzazione di progettualità a carattere sociale, culturale, sportivo, formativo ed economico a valenza sociale, con procedura a evidenza pubblica, come indicato nelle premesse dell'atto sopra richiamato a cui si rimanda;
- con Deliberazione di Giunta Municipale n. 175 del 24/10/2024 sono state approvate le linee guida per la predisposizione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione di un soggetto a cui assegnare la gestione, in concessione d'uso a titolo oneroso, dell'unità immobiliare sita al piano rialzato di via Aldini n. 72, di proprietà comunale a fronte della presentazione di una proposta progettuale che persegua la promozione di progetti culturali, sociali, e formativi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 11182 del 27/11/2024 è stato approvato l'”Avviso pubblico per l'affidamento in concessione d'uso a titolo oneroso di un'unità immobiliare di proprietà comunale, sita al piano rialzato in via Aldini 72 a fronte della presentazione di una proposta progettuale di utilizzo per un periodo di sei anni”, con scadenza per la presentazione delle proposte il 13/12/2024.

DATO ATTO CHE

- i partecipanti al suddetto Avviso Pubblico dovevano far pervenire all'Ufficio Protocollo del Municipio 8 entro il termine previsto dal bando la domanda, composta dalla Busta 1 e Busta 2 contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa e l'offerta tecnica;
- entro il suddetto termine di scadenza è pervenuta all'Ufficio Protocollo del Municipio 8 una sola domanda del seguente proponente:

Proponente	PG	DATA
FONDAZIONE CARLO PERINI	656738	11/12/2024

- Con determinazione dirigenziale n. 11904 del 17.12.2024 è stato appositamente costituito il gruppo di lavoro per l'esame della candidatura pervenuta;
- il punteggio minimo per essere collocati utilmente in graduatoria è di almeno 51 punti su 100, come specificato nell'Art. 7 dell'Avviso Pubblico;
- Il gruppo di lavoro dopo aver accertato la regolarità della documentazione presentata in ordine ai

requisiti richiesti dal bando, ha valutato la proposta assegnando il punteggio complessivo di 70/100, come meglio dettagliato nel verbale di seduta depositato agli atti d'ufficio;

- contestualmente alla data di adozione del presente atto, sono assolti tutti gli obblighi previsti dagli artt. 26 e 27 del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

VISTO

- ✓ il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- ✓ il D. Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;
- ✓ il vigente Statuto del Comune di Milano;
- ✓ il vigente Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- ✓ la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 10 novembre 2022 avente ad oggetto: "Approvazione del Regolamento di disciplina generale per l'uso degli immobili di proprietà comunale da destinare alla realizzazione di progetti economici, sociali, culturali, sportivi, educativi e formativi e sugli immobili da assegnare in uso ad enti pubblici e a società partecipate interamente dal Comune di Milano, dallo Stato e/o da altri enti pubblici.";
- ✓ la Deliberazione di Consiglio Municipale 8 n. 20 del 21 ottobre 2024 ad oggetto: "Linee di indirizzo per la concessione in uso a titolo oneroso di spazi assegnati al Municipio 8 per la realizzazione di attività di valorizzazione sociale, culturale, educativa, formativa, sportiva ed economica con valenza sociale;"
- ✓ la Deliberazione n.175 del 24/10/2024 della Giunta di Municipio 8 di approvazione delle Linee Guida per la concessione d'uso a titolo oneroso di un'unità immobiliare di proprietà comunale, sita al piano rialzato di via Aldini n. 72.;

DETERMINA

1. di approvare il verbale di valutazione del Gruppo di Lavoro dell'unica istanza pervenuta in relazione all'Avviso Pubblico ai fini della concessione d'uso a titolo oneroso dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita al piano rialzato di via Aldini n. 72, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 29, particella 111, subalterno 709 e 710;
2. di approvare conseguentemente la graduatoria qui di seguito indicata con il punteggio attribuito a seguito della domanda pervenuta:

Partecipante	Punteggio totale
FONDAZIONE CARLO PERINI	70/100

3. di aggiudicare, pertanto, alla FONDAZIONE CARLO PERINI – C.F. e P. IVA 04116750961, in quanto risultata utilmente collocata in graduatoria, la concessione in uso a titolo oneroso dello spazio sito al piano rialzato di via Aldini 72, a fronte della presentazione di una proposta progettuale di utilizzo per la realizzazione di progetti sociali, culturali e formativi;
4. di dare atto che la concessione decorre a far data dalla stipula dell'atto concessorio e contestuale consegna dell'immobile, per la durata di anni sei, salvo un'eventuale estensione della stessa per un

- ulteriore periodo a fronte di una nuova proposta progettuale. E' escluso il tacito rinnovo;
5. di dare atto che il canone concessorio annuo è pari a € 2.325,00 e sarà adeguato annualmente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT rispetto all'anno precedente. Rimane fatta salva la facoltà del Municipio 8 di ripristinare l'applicazione del canone concessorio senza più nessun criterio di scomputo, previa deliberazione della Giunta di Municipio;
 6. di dare atto che l'importo annuo delle spese di conduzione generali e spese di riscaldamento, calcolate sulla base della valorizzazione effettuata dalla Direzione Demanio e Patrimonio risultano pari a € 4.088,25, come meglio specificato Scheda Tecnica allegata all'Avviso Pubblico;
 7. di dare atto che è vietata la subconcessione anche parziale dei locali e la cessione della concessione stessa. E' vietato altresì lo sfruttamento pubblicitario del bene;
 8. di dare atto che il Concessionario si impegna ad attivare e a mantenere in essere per tutta la durata della concessione una polizza assicurativa a copertura del c.d. rischio locativo;
 9. di dare atto che restano a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso;
 10. di dare atto che il Concessionario dovrà conformarsi interamente alle regole sancite nel progetto di prevenzione incendi predisposto dalla Direzione Tecnica e Arredo Urbano depositato presso i VV.FF. e dovrà altresì consentire l'accesso agli spazi da parte dell'Impresa che effettuerà i lavori di adeguamento dell'immobile previste nel suddetto progetto di prevenzione incendi;
 11. di dare atto che il Concessionario dovrà ottemperare in proprio alla normativa della sicurezza;
 12. di dare atto che la manutenzione ordinaria dell'immobile sarà posta a carico del Concessionario;
 13. di dare atto che le clausole relative alla concessione sono specificate per intero nell'atto che verrà sottoscritto dai contraenti;
 14. di dare atto che il presente provvedimento viene in ogni modo adottato in pendenza dell'esito positivo dei controlli sulle dichiarazioni rese e sotto la condizione dell'inefficacia dello stesso qualora l'esito di tali verifiche dovesse risultare negativo;
 15. di approvare lo schema di concessione che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (All. 1);
 16. di dare atto che ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 241/1990 e s.m.i. e del D.Lgs. 39/2013 non sussiste alcun conflitto d'interessi, nemmeno potenziale, nei confronti del Responsabile del procedimento in oggetto né del Direttore Operativo Ambito 2 Municipio 8;
 17. di pubblicare il presente Atto, unitamente all'allegato, all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 32, Legge 190/2012 e dell'art.37 del D.Lgs n. 33/2013;
 18. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa.

IL DIRETTORE (Direzione Operativa Municipi - Ambito 2)
Gabriella Della Valle (Dirigente Adottante)

COMUNE DI MILANO

Area Municipio 8

Concessione a titolo oneroso ad uso ufficio alla Fondazione Carlo Perini dei locali di 155 mq. del piano rialzato con ingresso da via Aldini 72 in esecuzione della Deliberazione di Giunta Municipale n° 175 del 24/10/2024 e della D.D. n. 11182 del 27/11/2024 con cui è stato approvato Avviso Pubblico.

Milano, il giorno XXXX del mese di dicembre 2024

TRA:

- il **COMUNE DI MILANO** – *Area Municipio 8, via Quarenghi 21* - C.F. / P.I.

01199250158 (di seguito denominato “Concedente”), rappresentato dalla Dott. ssa Gabriella Della Valle in qualità di Direttore Area Municipio, che agisce, ai sensi dell’art. 107, 3° comma lettera F, del D. Lgs.267/2000 e s.m.i. T.U., dell’art. 71 c. D dello Statuto del Comune di Milano, dell’art. 18 del regolamento Comunale per la disciplina dei contratti; in forza del conferimento di incarico dirigenziale atti PG n. 0149349 del 14/03/2024;

- **la Fondazione Carlo Perini** (di seguito denominato “Concessionario”), con sede Legale in Milano, Via Aldini n. 72, Codice Fiscale n° 04116750961,

rappresentata dal Presidente, nonché Legale Rappresentante Sig. Christian Iosa, nato a Milano il 7.07.1973.

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1)

1. Il Comune di Milano – Area Municipio 8 come sopra rappresentato, concede in uso alla Fondazione Carlo Perini una porzione di circa 155 mq del piano rialzato con ingresso dal civico 72 sito nello stabile di proprietà comunale di via Aldini , come meglio evidenziati nell’allegata planimetria sottoscritta dalle parti e

facente parte integrante del presente atto.

2. Gli spazi oggi consegnati consistono in sei stanze oltre a 1 locale igienico e sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e la superficie è da intendersi conosciuta ed accettata dal Concessionario.

3. Il Concessionario dichiara ben conoscere gli spazi concessi in uso e di trovarli di suo gradimento nello stato di fatto in cui si trovano nonché adatti all'espletamento della propria attività, sollevando il Concedente da ogni responsabilità.

ARTICOLO 2)

1. In esecuzione della Deliberazione di Giunta Municipale n° 175 del 24.10.2024 e in seguito ad aggiudicazione avvenuta con Determinazione Dirigenziale n...del... verrà applicato un canone di locazione annuo a carico del Concessionario, pari a € 2.325,00, derivante dalla riduzione del 5% sul canone agevolato in ragione di attività rivolte a persone con disabilità e dislocazione in aree e quartieri periferici e disagiati e dall'abbattimento del 70% del canone, calcolato ai valori di mercato in quanto il Concessionario è un ente senza scopo di lucro, oltre alle spese di conduzione generali e spese di riscaldamento pari a € 4.088,90 annui, le cui utenze verranno intestate al Concessionario, il tutto da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate secondo le scadenze 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10 di eguale importo, in via esemplificativa anche tramite RID bancario, bonifico etc.

2. Il Concessionario si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria mentre la manutenzione straordinaria sarà posta a carico della Civica Amministrazione. Il Concessionario è obbligato altresì a conformarsi interamente alle regole sancite nel progetto di prevenzione incendi predisposto dalla Direzione Tecnica e Arredo Urbano, depositato presso i VVFF, dovrà inoltre consentire l'accesso agli spazi

assegnati da parte dell'Impresa che effettuerà i lavori di adeguamento dell'immobile previsti nel suddetto progetto di prevenzione incendi.

3. Il Concessionario dovrà ottemperare in proprio alla normativa sulla sicurezza, in particolare agli aspetti relativi all'esodo dei locali.

4. Il Concessionario dovrà rilasciare l'immobile libero al termine del periodo concessorio o in caso di revoca della concessione.

5. L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova rimanendo a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Milano e di altri enti pubblici; pertanto il concessionario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/concessioni occorrenti per l'uso proposto.

Inoltre, il concessionario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze e ogni altro adeguamento normativo che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

6. Il Concessionario si rende inoltre disponibile a mettere a disposizione del Municipio 8 la propria Biblioteca, composta da un migliaio di volumi e altro materiale archivistico.

ARTICOLO 3)

1. La concessione è personale e incedibile ed è vietata la sub concessione.

2. L'immobile viene adibito all'uso ufficio per consentire alla Fondazione di perseguire le finalità di promozione sociale e culturale che

la caratterizzano, mediante svolgimento di attività nei settori della formazione e della promozione della cultura e dell'arte, come da proposta progettuale presentata in sede di Avviso Pubblico.

3. E' vietato lo sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e modo.

ARTICOLO 4)

1. La concessione ha la durata di 6 anni con decorrenza dalla stipula del contratto, è escluso il tacito rinnovo. La durata della concessione d'uso potrà essere eventualmente estesa per un ulteriore periodo a fronte di una nuova proposta progettuale e aggiornamento della valorizzazione dello stesso in relazione al quale sarà commisurato il periodo contrattuale. Al termine della concessione non sarà riconosciuto al concessionario alcun valore residuo per gli investimenti strutturali realizzati dal concessionario e le eventuali migliorie apportate sull'immobile, saranno da ritenersi acquisite in proprietà dal Comune di Milano.

2. In caso di rinuncia o recesso il Concessionario si obbliga a darne comunicazione scritta al Concedente a mezzo lettera raccomandata almeno 1 mese prima del previsto rilascio, ma il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso spese, indennità o indennizzo di sorta a seguito della restituzione del bene.

3. 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 di spese al Concessionario.

ARTICOLO 5)

1. Rimangono a cura ed a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni e/o autorizzazioni anche da parte di altri Uffici

	Comunali e/o altri Enti, occorrenti per l'uso dell'immobile, senza che la	
	presente concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del	
	Comune.	
	2. Il Concessionario ha l'obbligo di consentire al Comune di Milano di	
	eseguire ispezioni e verifiche nell'immobile anche a mezzo di personale	
	esterno appositamente delegato dandone preavviso al Concessionario almeno	
	un giorno prima.	
	3. Qualora nell'immobile il Concessionario producesse rumori o immissioni	
	che superassero la normale tollerabilità, dovrà adottare le necessarie misure	
	idonee a contenerli o provvedere immediatamente ad eliminarli sotto pena di	
	decadenza della concessione. Il Concessionario è direttamente responsabile	
	verso il Concedente ed i terzi dei danni causati, per colpa sua o di persone da	
	lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc..., e	
	da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.	
	4. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni	
	responsabilità per danni diretti ed indiretti per fatto, omissione o colpa di altri	
	concessionari o di terzi in generale. Il Concessionario è tenuto, sotto la propria	
	responsabilità, a stipulare un'adeguata polizza assicurativa di Responsabilità civile	
	verso terzi, per danni a cose/personone.	
	ARTICOLO 6)	
	1. I miglioramenti e le addizioni eseguite nell'immobile, anche se autorizzati dal	
	Concedente, resteranno al termine del rapporto di proprietà di quest'ultimo	
	senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso.	
	2. Il Concedente ha in ogni caso il diritto di pretendere la restituzione	

dell'immobile nello stato di fatto in cui fu assegnato.

3. Il Concedente può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti sullo stabile, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al Concessionario anche se quest'ultimo, per effetto di essi, subisca incomodi per oltre 20 giorni.

ARTICOLO 7)

1. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del Concessionario, senza onere alcuno per il Concedente. Il Concedente ha facoltà di sostituirsi al Concessionario, qualora questi – sollecitato per iscritto – non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente.

2. Gli interventi straordinari, nonché ogni mutamento nell'immobile e impianti ivi esistenti, sono proibiti senza il preventivo consenso scritto del Concedente e senza aver prima conseguito le eventuali concessioni/autorizzazioni.

ARTICOLO 8)

Il Concessionario decade dalla concessione, qualora:

- non destini l'immobile all'uso pattuito, come da proposta progettuale presentata, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto;
- subconceda in tutto o in parte l'immobile o comunque lo ceda ad altri, anche gratuitamente senza il consenso del Concedente;
- adibisca l'immobile ad uso diverso da quello convenuto;
- venga meno al divieto di sfruttamento pubblicitario dell'immobile previsto dall'art. 5;
- ogni altra ipotesi di grave inadempienza secondo l'insindacabile giudizio del Concedente;

ARTICOLO 9)

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto, successive e conseguenti, sono a carico del Concessionario ivi compresa quella per la registrazione in termine fisso dello stesso.

ARTICOLO 10)

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del presente contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Milano anche in deroga alla competenza per territorio di cui al codice di procedura civile.

p. il Comune di Milano

p. la Fondazione Carlo Perini

Il Direttore di Area

Il Legale Rappresentante

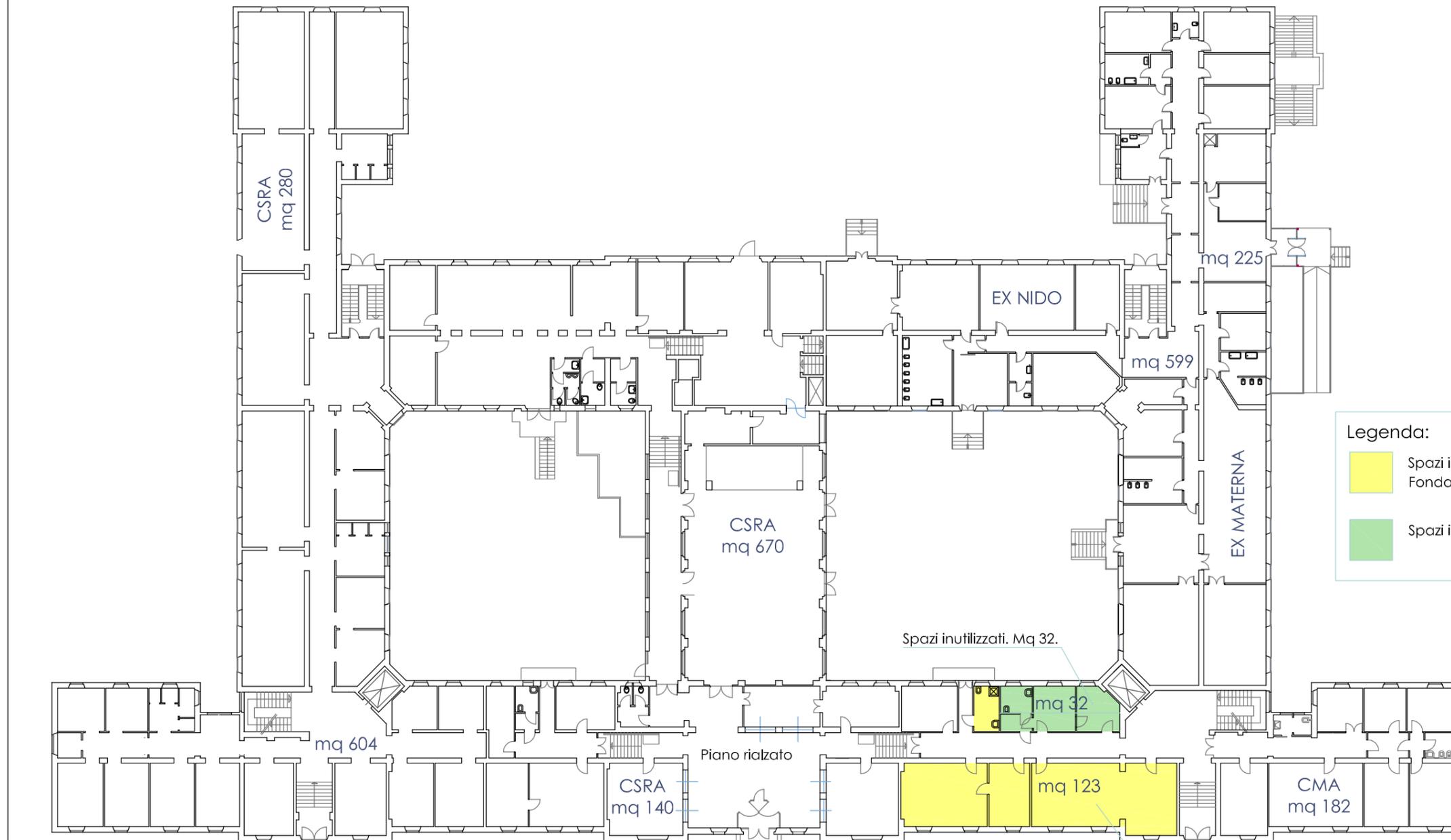
Dott.ssa Gabriella Della Valle

Christian Iosa

Allegato 1: Planimetria

Piano Rialzato

VIA BOSSOLI



Legenda:

- Spazi in uso a Fondazione Carlo perini. Mq 123
- Spazi inutilizzati. Mq 32.

Civico 72 - 74

Fondazione Carlo perini. Mq 123

VIA ALDINI