

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Patrimonio Immobiliare

OGGETTO

APPROVAZIONE DELL' AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DI SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA DOGANA FRONTE PIAZZA DUOMO, MILANO.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Marzolla Massimo - Area Patrimonio Immobiliare*

IL DIRETTORE (Area Patrimonio Immobiliare)

VISTO

- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ Gli articoli 107 e 192 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;

PRESUPPOSTO

Il Comune di Milano è proprietario del prestigioso complesso monumentale ubicato tra Piazza Duomo, Via Marconi, Via Dogana e via Mazzini, costituito dal cosiddetto “Secondo Arengario”, unitamente alla porzione di palazzo che si sviluppa in annessione allo stesso, lungo Piazza del Duomo e che, attualmente, ospita attività commerciali al piano terra e strumentali – uffici ai piani superiori.

L’edificio del Secondo Arengario, simmetrico e prospiciente il “Primo Arengario”, è interessato dalla previsione di ampliamento del museo del Novecento, secondo le linee progettuali derivanti da un importante bando di concorso internazionale di progettazione relativo alla riconversione e annessione dello stesso all’attuale Museo del Novecento, con lo scopo di creare un unico grande complesso espositivo dedicato alle arti moderne e contemporanee.

L’interesse pubblico alla realizzazione dell’ampliamento del Museo del ‘900 ha costituito il presupposto della Deliberazione di Giunta Comunale n. 944 del 30.07.2021, con cui è stata approvata la rilocalizzazione del punto vendita Mondadori Megastore di P.zza Duomo all’interno dello stesso palazzo di Via Dogana, negli spazi – oggi vuoti – siti all’angolo tra Piazza Duomo e Via Mazzini.

Su tale presupposto si innesta la previsione di un percorso di riqualificazione dell’intero complesso monumentale volto al consolidamento e alla valorizzazione della funzione culturale, di formazione ed educazione civica e sociale.

A completamento di tale previsione ed in coerenza con l’interesse pubblico di riqualificare e valorizzare riqualificazione l’intero complesso monumentale, l’Amministrazione Comunale sta procedendo a liberare gli spazi dalle funzioni strumentali oggi insediate ai piani superiori ed alcuni spazi commerciali al piano terra, anche in coerenza con gli obiettivi del “progetto sedi”, al fine di favorirne la messa a reddito.

In particolare, l’obiettivo è quello di una valorizzazione degli spazi attualmente liberi e/o che si ipotizza di liberare in forza degli atti e degli intendimenti sopra descritti, applicando il principio del “verticalismo”, sia dal punto di vista economico di maggior redditività, sia dal punto di vista del mix funzionale più idoneo a garantire servizi di alto livello alla cittadinanza e ai fruitori di P.zza Duomo, in un contesto così esclusivo.

Tale scelta è finalizzata ad operare un bilanciamento fra gli interessi coinvolti e cioè massimizzare le utilità derivanti dai beni di cui l’amministrazione dispone, nel rispetto dei vincoli e del contesto monumentale al fine di destinare il ricavato alle esigenze della collettività che rappresenta, attraverso l’erogazione di servizi.

CONSIDERATO CHE

L’Amministrazione Comunale intende avviare, attraverso il presente bando, un percorso di valorizzazione di un’ulteriore porzione immobiliare del complesso monumentale di Via Dogana per un totale di mq 7.261,91, che include spazi già liberi da affittanze, spazi che saranno resi disponibili a seguito della ricollocazione del punto Vendita Megastore di Piazza Duomo, in attuazione alla delibera di Giunta Comunale n. 944 del 30.7.2021 e, infine, spazi che saranno liberati dagli uffici comunali;

DETERMINA

di approvare l'avviso pubblico, allegato alla presente Determinazione quale parte integrante, per la raccolta di manifestazioni d'interesse finalizzate alla valorizzazione, mediante concessione d'uso, di spazi ubicati nel complesso monumentale di via Dogana fronte piazza Duomo, Milano.

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Milano.

IL DIRETTORE (Area Patrimonio Immobiliare)
Massimo Marzolla (Dirigente Adottante)



Comune di
Milano

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA
VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DI
SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA
DOGANA FRONTE PIAZZA DUOMO, MILANO.**

Il/la sottoscritto/a

nato/a il residente
a Prov. Cap.....
Via.....n.

C.F./Partita IVA

indirizzo e-mail

indirizzo PEC.....

Cell.Tel.....

in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;

In qualità di Rappresentante legale della Società/Impresa.....

.....

.....

con sede legale in.....

C.F./Partita IVA Indirizzo

e-mail

Pec

presa visione dell'avviso pubblico

MANIFESTA

Il proprio interesse per gli spazi di via Dogana .

Allega la documentazione richiesta dall'avviso pubblico e copia del documento d'identità

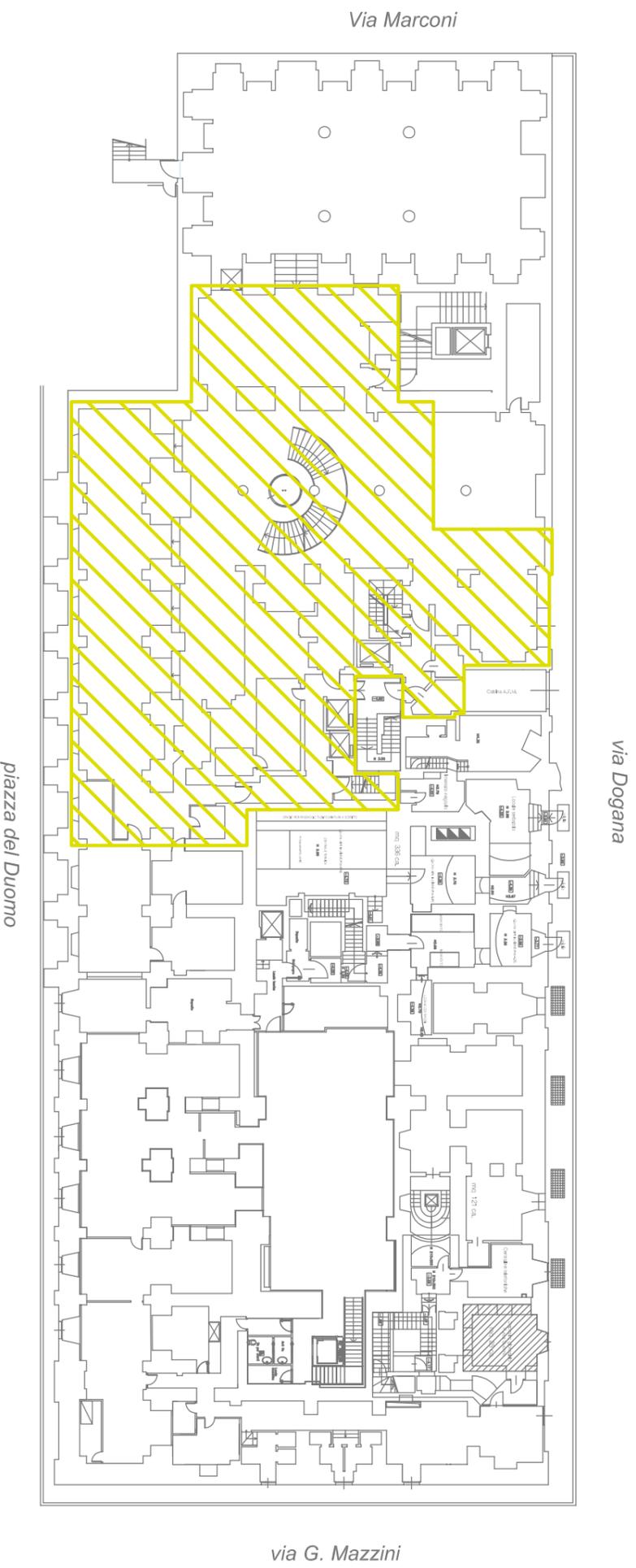
Luogo e data

Firma

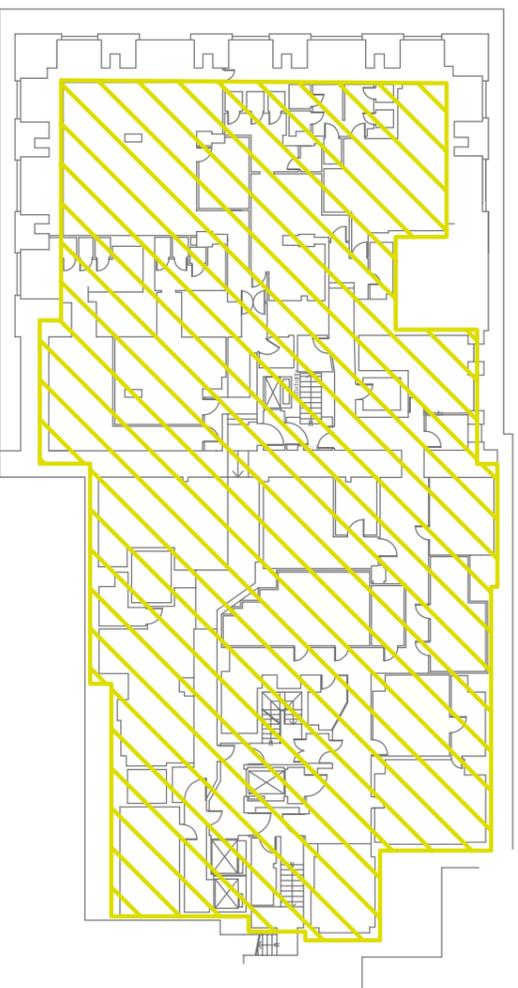
.....

.....

PIANO 1° INTERRATO



PIANO 2° INTERRATO



COMUNE
DI
MILANO
Area Patrimonio Immobiliare
Unità Tecnico Patrimoniale

data 14/12/2021

scala

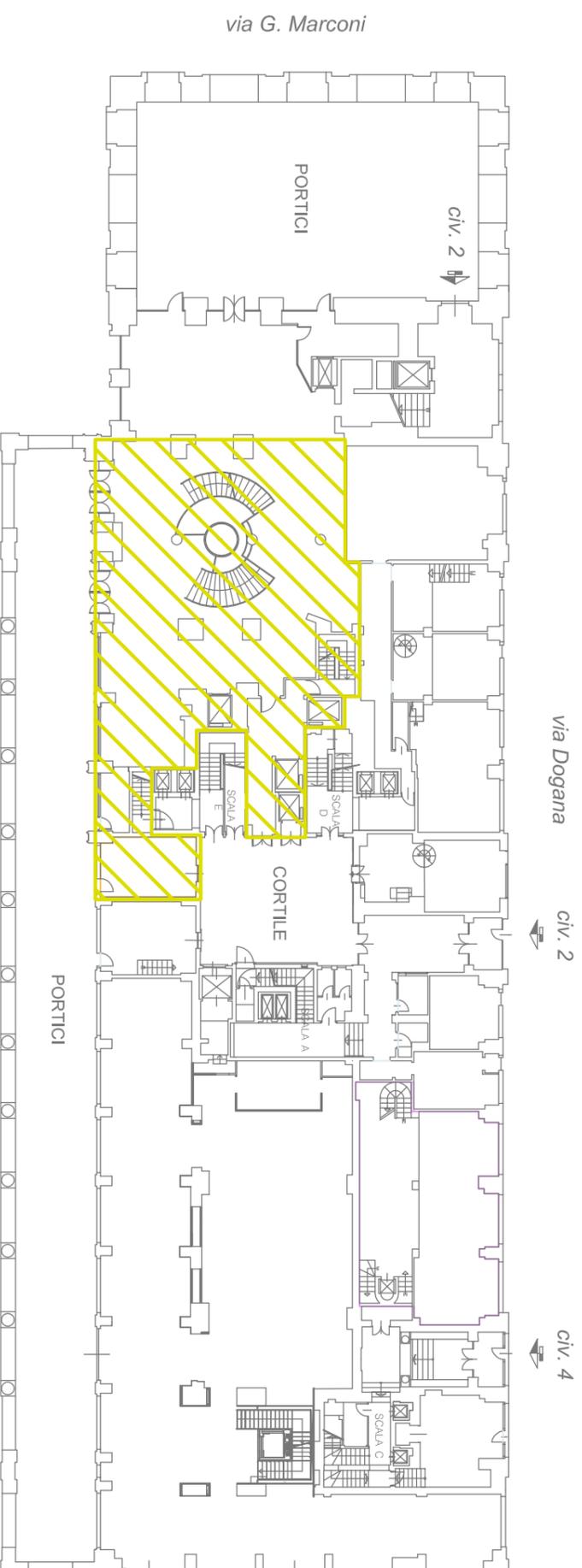
tav. 1/5

Oggetto:

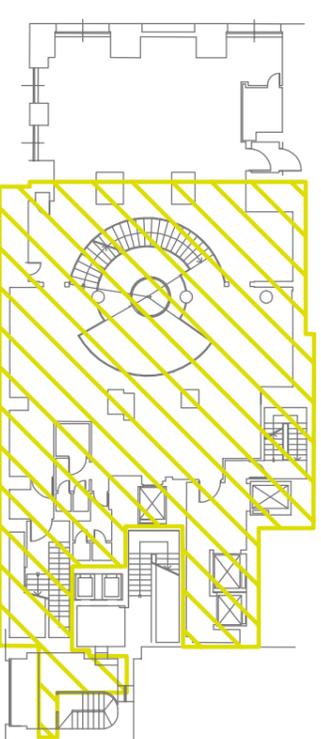
Via Dogana 2-4

Tracce
Piano 1° interrato
2° interrato

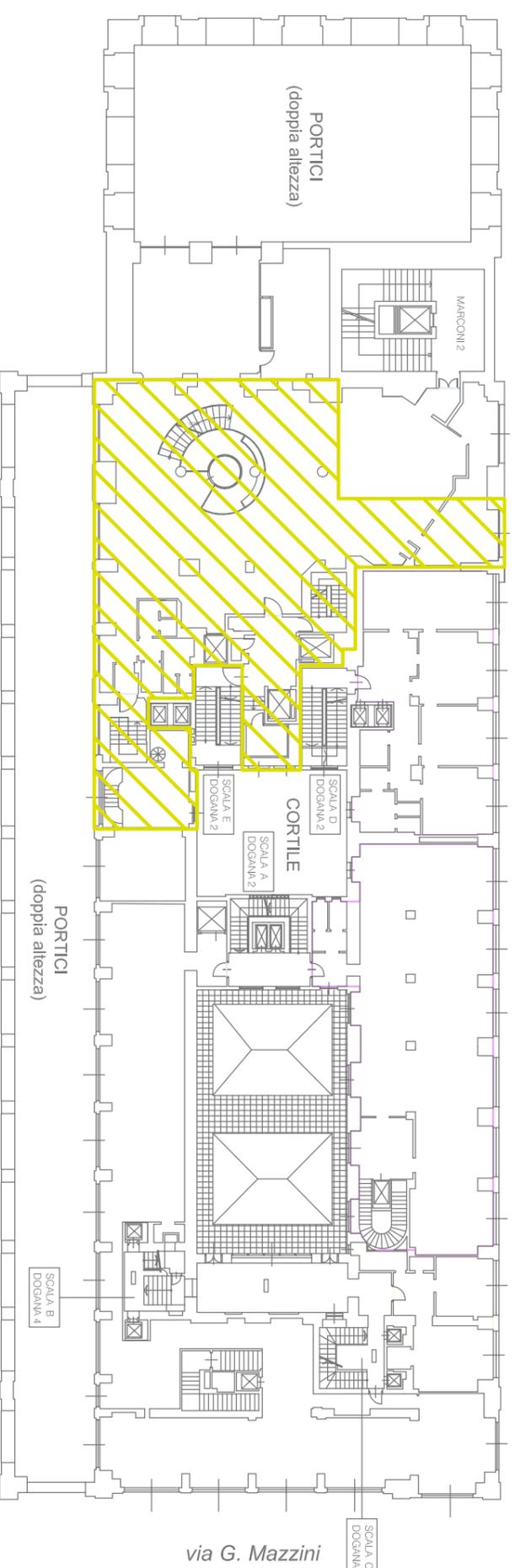
PIANO TERRA



SOPPALCO SU PIANO TERRA



PIANO AMMEZZATO



piazza del Duomo



data 14/12/2021

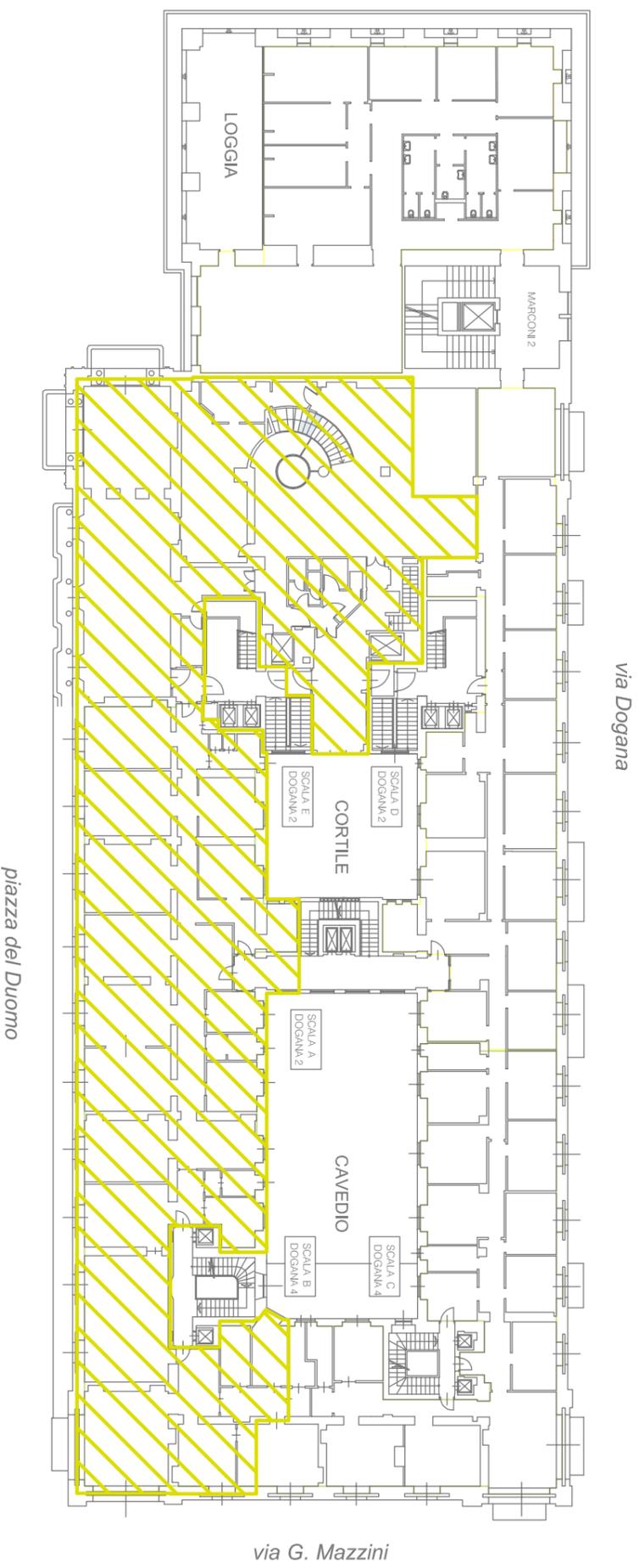
scala

tav. 2/5

Oggetto: **Via Dogana 2-4**

Tracce: **Piano Terra, Soppalco, Ammezzato**

PIANO 1°



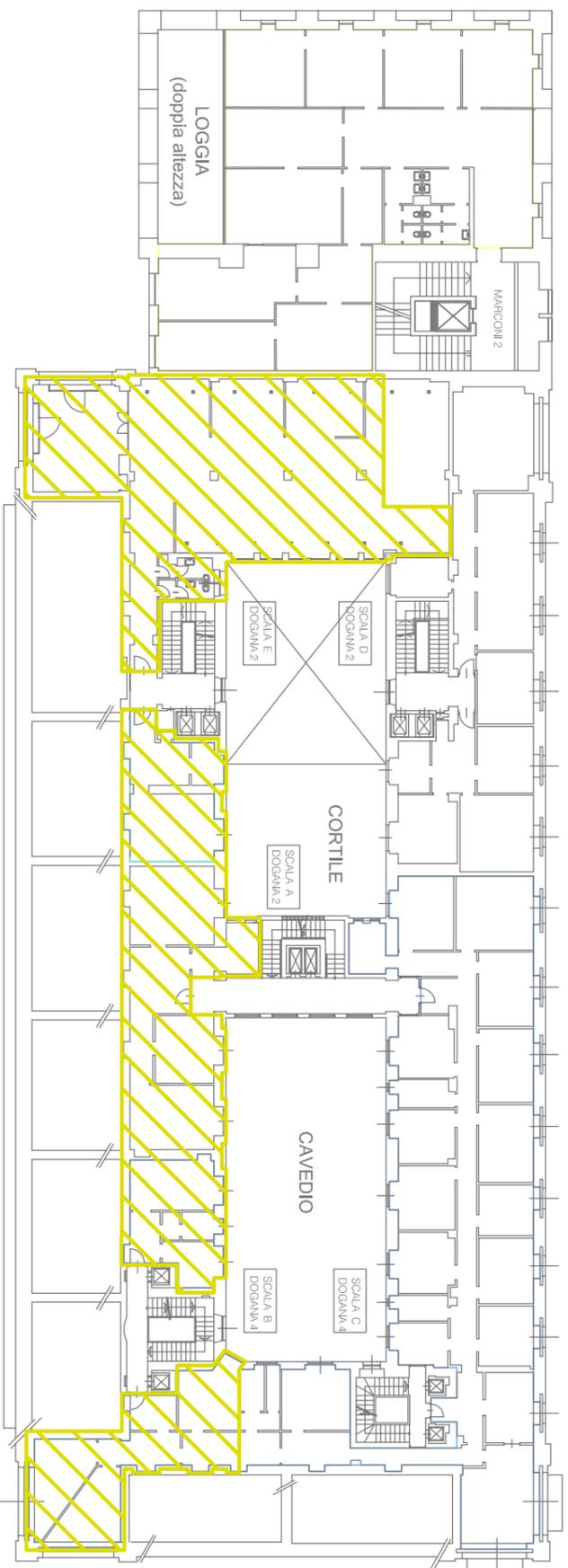
via G. Marconi

via Dogana

via G. Mazzini

piazza del Duomo

PIANO 2°

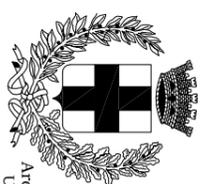


via G. Marconi

via Dogana

via G. Mazzini

piazza del Duomo



**COMUNE
DI
MILANO**
Area Patrimonio Immobiliare
Unità Tecnico Patrimoniale

data 14/12/2021

scala



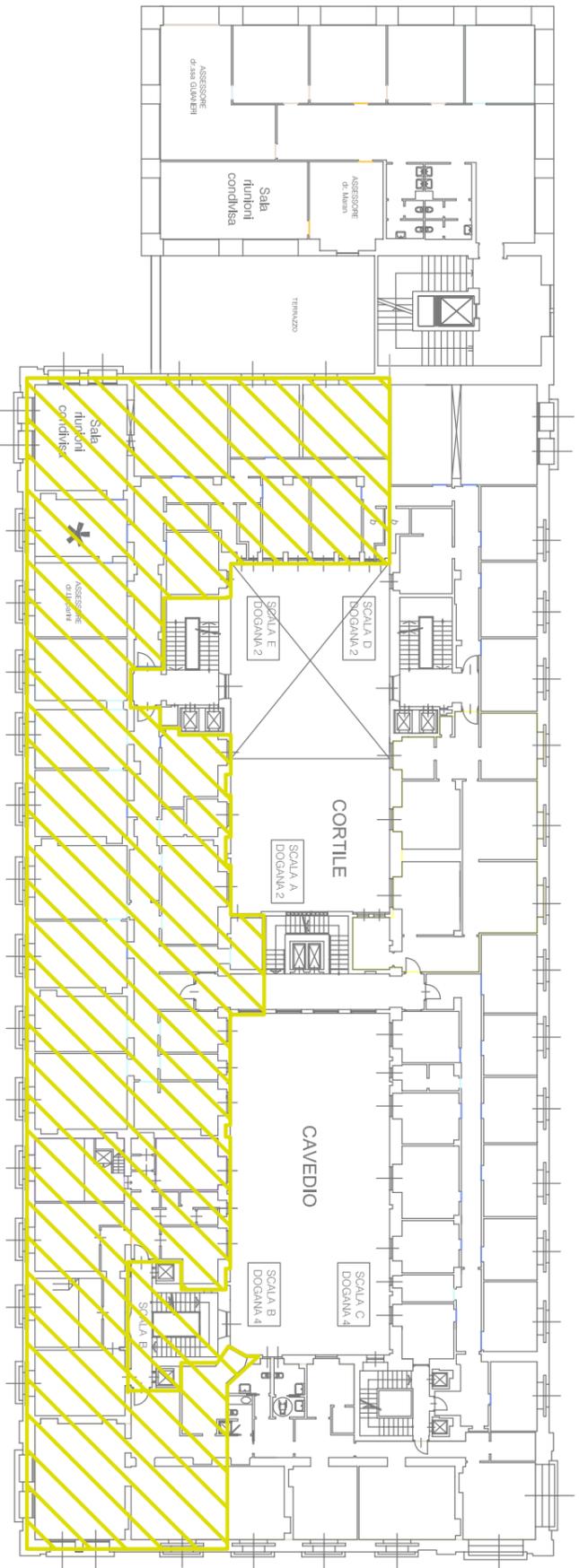
tav. 3/5

Oggetto:

Via Dogana 2-4

Piano Primo, Secondo

PIANO 3°

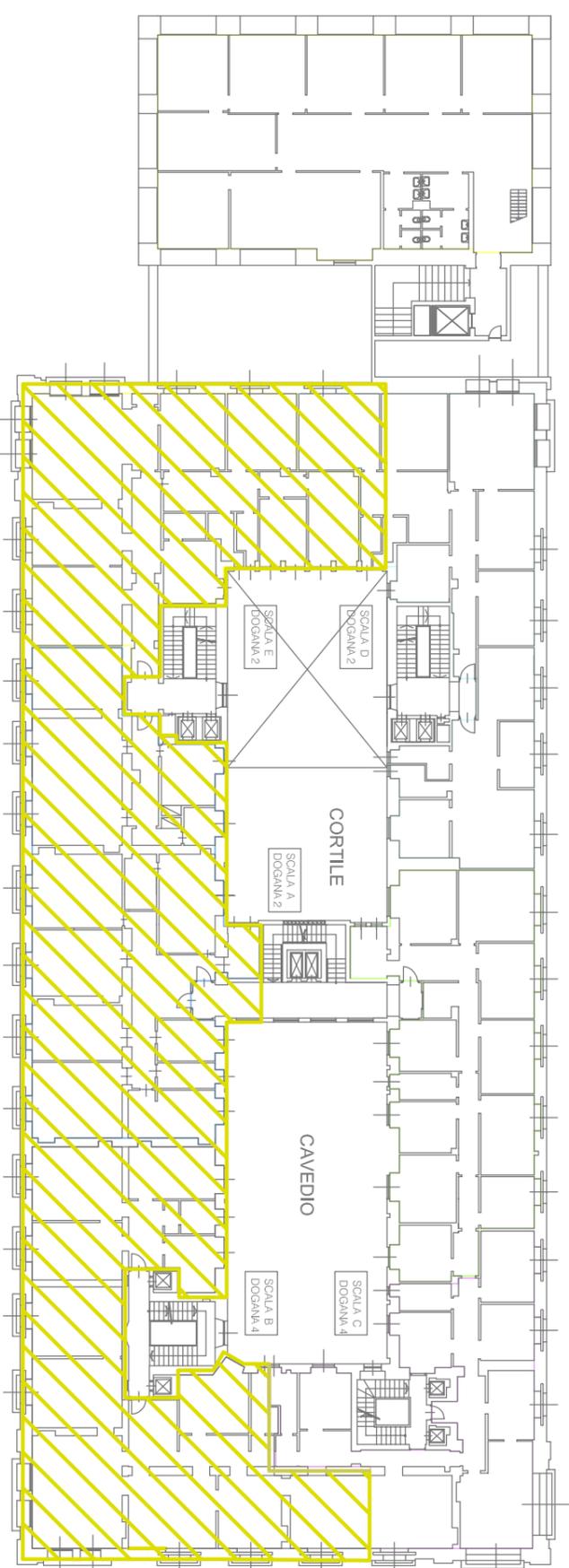


via Dogana

via G. Mazzini

piazza del Duomo

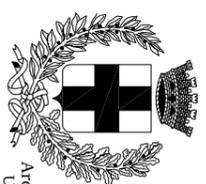
PIANO 4°



via G. Marconi

via G. Mazzini

piazza del Duomo



**COMUNE
DI
MILANO**
Area Patrimonio Immobiliare
Unità Tecnico Patrimoniale

data 14/12/2021

scala

tav. 4/5

Oggetto:

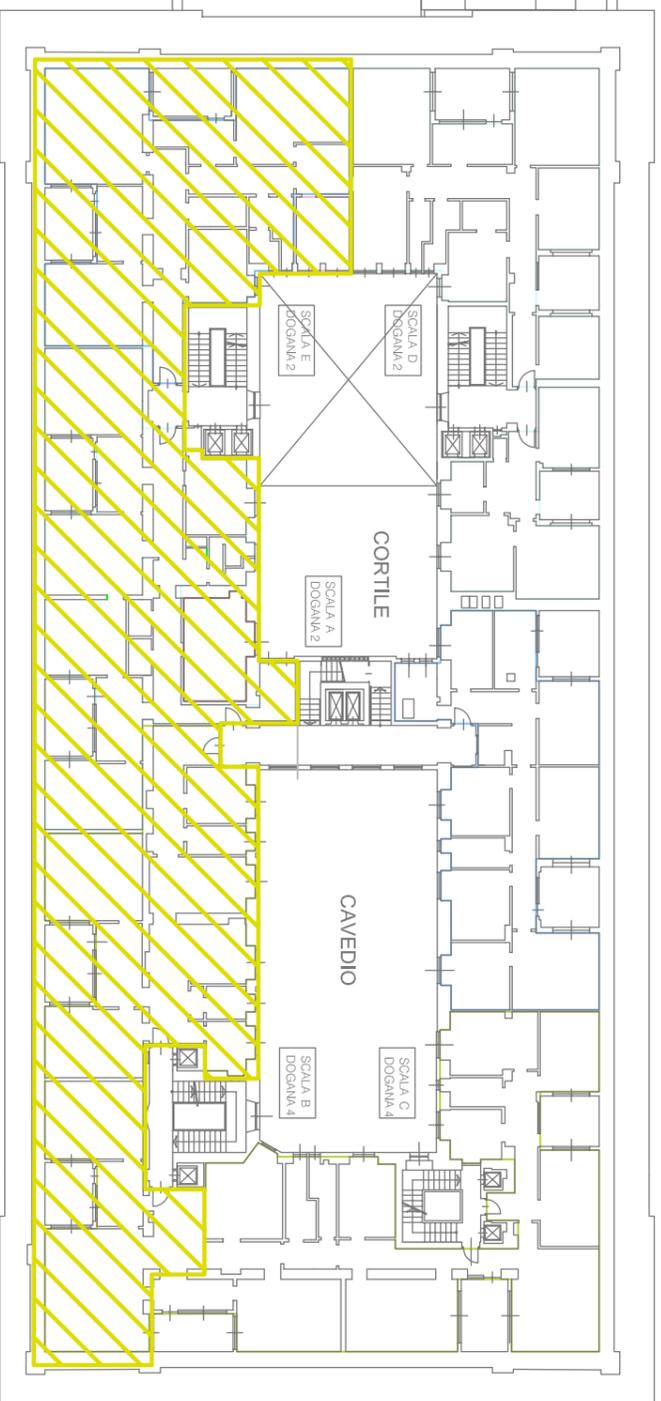
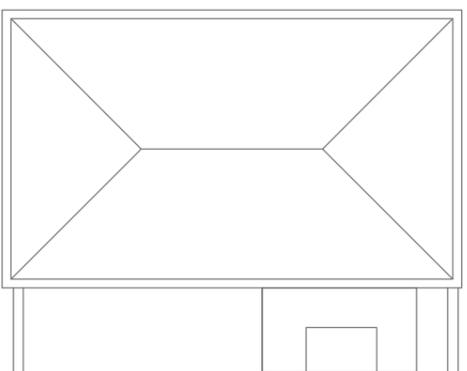
Via Dogana 2-4

Piano Terzo, Quarto

PIANO 5°

via Dogana

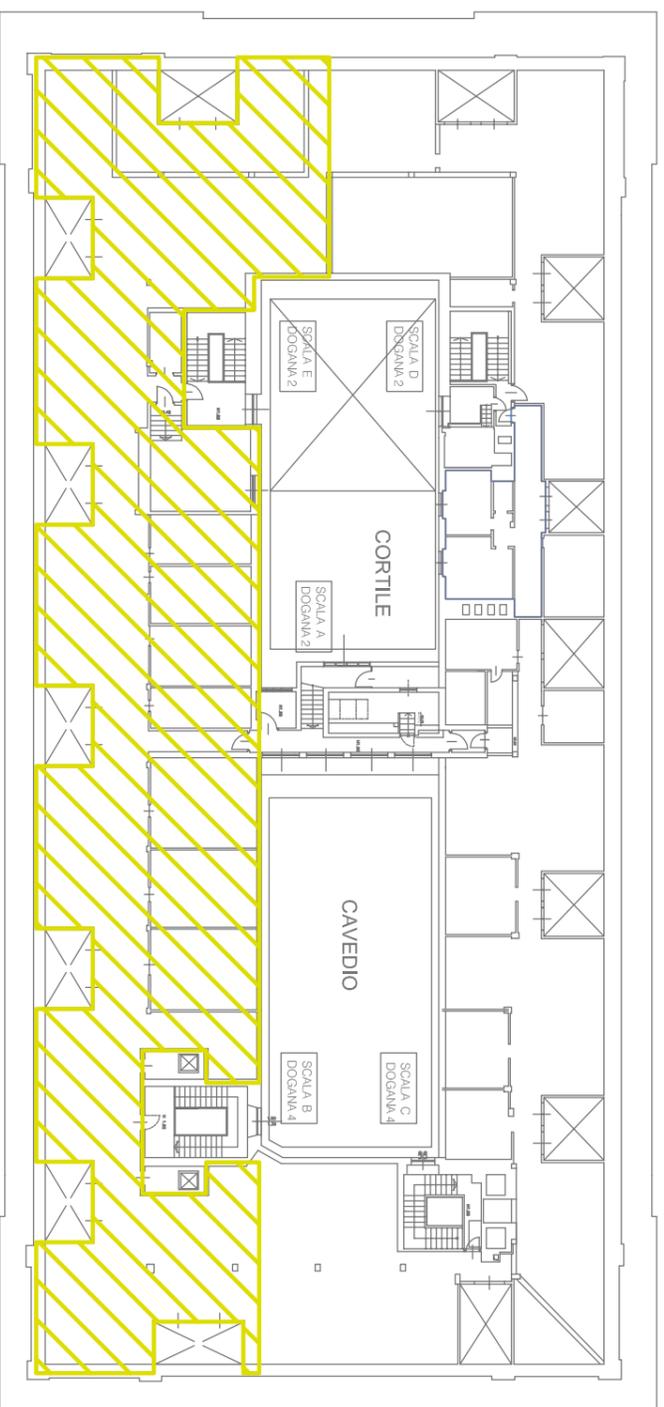
via G. Marconi



via G. Mazzini

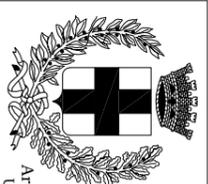
SOTTOTETTO

via G. Marconi



via G. Mazzini

piazza del Duomo



**COMUNE
DI
MILANO**
Area Patrimonio Immobiliare
Unità Tecnico Patrimoniale

data 14/12/2021

scala

tav. 5/5

Oggetto:

Via Dogana 2-4

Piano Quinto, sottotetto

**COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA
VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO,
DI SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI
VIA DOGANA FRONTE PIAZZA DUOMO, MILANO.**

PREMESSO CHE

Il Comune di Milano è proprietario del prestigioso complesso monumentale ubicato tra Piazza Duomo, Via Marconi, Via Dogana e via Mazzini, costituito dal cosiddetto “Secondo Arengario”, unitamente alla porzione di palazzo che si sviluppa in annessione allo stesso, lungo Piazza del Duomo e che, attualmente, ospita attività commerciali al piano terra e strumentali – uffici ai piani superiori.

L'edificio del Secondo Arengario, simmetrico e prospiciente il “Primo Arengario”, è interessato dalla previsione di ampliamento del museo del Novecento, secondo le linee progettuali derivanti da un importante bando di concorso internazionale di progettazione relativo alla riconversione e annessione dello stesso all'attuale Museo del Novecento, con lo scopo di creare un unico grande complesso espositivo dedicato alle arti moderne e contemporanee.

L'interesse pubblico alla realizzazione dell'ampliamento del Museo del '900 ha costituito il presupposto della Deliberazione di Giunta Comunale n. 944 del 30.07.2021, con cui è stata approvata la rilocalizzazione del punto vendita Mondadori Megastore di P.zza Duomo all'interno dello stesso palazzo di Via Dogana, negli spazi – oggi vuoti – siti all'angolo tra Piazza Duomo e Via Mazzini.

Su tale presupposto si innesta la previsione di un percorso di riqualificazione dell'intero complesso monumentale volto al consolidamento e alla valorizzazione della funzione culturale, di formazione ed educazione civica e sociale.

A completamento di tale previsione ed in coerenza con l'interesse pubblico di riqualificare e valorizzare l'intero complesso monumentale, l'Amministrazione Comunale sta procedendo a liberare gli spazi dalle funzioni strumentali oggi insediate ai piani superiori ed alcuni spazi commerciali al piano terra, anche in coerenza con gli obiettivi del “progetto sedi”, al fine di favorirne la messa a reddito.

In particolare, l'obiettivo è quello di una valorizzazione degli spazi attualmente liberi e/o che si ipotizza di liberare in forza degli atti e degli intendimenti sopra descritti, applicando il

principio del “verticalismo”, sia dal punto di vista economico di maggior redditività, sia dal punto di vista del mix funzionale più idoneo a garantire servizi di alto livello alla cittadinanza e ai fruitori di P.zza Duomo, in un contesto così esclusivo.

Tale scelta è finalizzata ad operare un bilanciamento fra gli interessi coinvolti e cioè massimizzare le utilità derivanti dai beni di cui l’amministrazione dispone, nel rispetto dei vincoli e del contesto monumentale al fine di destinare il ricavato alle esigenze della collettività che rappresenta, attraverso l’erogazione di servizi.

Per quanto sopra, l’Amministrazione Comunale intende avviare un percorso di valorizzazione di un’ulteriore porzione immobiliare del complesso monumentale di Via Dogana per un totale di mq 7.261,91, che include spazi già liberi da affittanze, spazi che saranno resi disponibili a seguito della ricollocazione del punto Vendita Megastore di Piazza Duomo, in attuazione alla delibera di Giunta Comunale n. 944 del 30.7.2021 e, infine, spazi che saranno liberati dagli uffici comunali.

In base al modello sperimentale già attuato per spazi simili presso il complesso monumentale di Galleria Vittorio Emanuele, gli spazi sono stati individuati con la finalità di sviluppare funzioni attrattive per turismo ed il commercio tra cui retail, attività ricettive, in una prospettiva di accesso agli spazi dal piano terra, aventi affaccio principale su P.zza Duomo e uno sviluppo di insediamento verticale di tutte le funzioni.

TUTTO CIO’ PREMESSO

SI RENDE NOTO CHE

con il presente avviso viene avviata la procedura per la raccolta di manifestazioni d’interesse preliminare per la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi ubicati in via Dogana 2-4, per l’insediamento di funzioni attrattive per turismo ed il commercio tra cui retail, attività ricettive nonché la realizzazione di opere di investimento e di riqualificazione al patrimonio, che tengano conto delle progettualità in essere sull’intero complesso immobiliare.

DESCRIZIONE IMMOBILE

La porzione immobiliare, oggetto del presente avviso di mq 7.261,91 è composta da spazi ubicati al piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, oltre che nel piano interrato e nel sottotetto.

Nelle allegate planimetrie sono rappresentati gli spazi oggetto del presente avviso pubblico.

L’accesso agli spazi superiori dovrà avvenire dalle unità site al PT.

Il complesso immobiliare è assoggettato alle disposizioni di tutela dal codice dei beni culturali di cui al D.Lgs Lgs 42/2004.

DESTINAZIONE D’USO

Destinazione d’uso degli spazi: RETAIL, RICETTIVO/ALBERGO/RESORT E FUNZIONI ACCESSORIE CONNESSE.

Saranno valutate ad esito della manifestazione proposta eventuali destinazioni alternative ma sempre rispettose dell’ambito storico monumentale.

Sono però escluse le seguenti destinazioni: attività di 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.

CONDIZIONI

L'uso dello spazio sarà disciplinato da apposito atto di concessione d'uso.

Il Soggetto concessionario avrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, straordinaria, i costi di gestione e tutti gli oneri per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi, sulla base del progetto proposto, nonché l'ottenimento di permessi, autorizzazioni per l'uso proposto presso gli uffici/enti competenti e presso la Sovrintendenza.

DURATA

La concessione avrà la durata pari a 18 anni, in considerazione della previsione di importanti opere al patrimonio. È escluso il rinnovo tacito.

Potranno essere prese in considerazione nella procedura di manifestazione d'interesse anche durate più lunghe con riserva di valutarne la richiesta rispetto al piano investimenti e al progetto proposto.

CANONE DELLA CONCESSIONE

I canoni concessori di riferimento da tenere in considerazione per le destinazioni d'uso proposte nelle manifestazioni d'interesse non dovranno essere inferiori ai valori determinati per gli immobili siti in complessi monumentali: 500,00€/mq annui per la destinazione alberghiera (calcolati sui mq ex dpr 138/98 – sulla base dei valori di cui alla DGC n. 104/2021); 1.850,00 €/mq annui per la destinazione ristorazione/somministrazione alimenti e bevande – in base ai criteri di cui alla DGC n. 1246/2019 e DD n. 6614/2020, 2.899,81 €/mq annui per la destinazione terziaria e retail (calcolati sui mq ex dpr 138/98 – criterio di cui alla DGC n. 1246/2019 e DD n. 6614/2020).

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'Istat (100%.)

L'estensione dello spazio retail ai piani superiori determinerà l'adeguamento del canone in ragione dell'attività e non della localizzazione/posizione.

DESTINATARI

I destinatari del presente avviso sono persone fisiche/giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. In fase di presentazione della manifestazione dovrà essere dichiarato anche il titolare effettivo.

SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare gli spazi nei seguenti giorni ed orari:

mercoledì 26.1.2022 alle ore 10.00

mercoledì 9.2.2022 ore 10.00

mercoledì 16.2.2022 ore 10.00.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati dovranno protocollare l'allegata **SCHEDA DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**. Alla scheda di manifestazione d'interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, sottoscritta con firma non autenticata – dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- relazione descrittiva contenente una proposta di valorizzazione degli spazi rappresentati nelle allegate planimetrie, con destinazione proposta e funzioni connesse. I concorrenti potranno allegare alla relazione descrittiva anche un rendering;
- valutazione sommaria dell'investimento necessario per la valorizzazione degli spazi.

La manifestazione d'interesse e i citati documenti dovranno essere consegnati in busta chiusa presso il **“COMUNE DI MILANO – AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - 4° PIANO, UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N. 419) - VIA LARGA N. 12, 20122 MILANO**, e pervenire **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 del giorno 25.2.2022.**

La busta dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura: **AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DI SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA DOGANA FRONTE PIAZZA DUOMO, MILANO**, oltre che riportare l'indirizzo e nominativo del mittente.

La busta potrà essere consegnata a mano o spedita a mezzo posta. In ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi per la consegna.

Le manifestazioni d'interesse, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

Si informi che la “manifestazione di interesse” presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il privato proponente, né per il Comune. L'avviso non costituirà pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Milano l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei concorrenti, a qualsivoglia titolo.

INFORMAZIONI GENERALI

Il presente avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito internet www.comune.milano.it.

Responsabile del procedimento è Via Larga 12, Milano.

INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla 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. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica PEPI.Demanio@comune.milano.it o al responsabile e per la protezione dei dati personali dpo@comune.milano.it. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazzale Monte Citorio 121 – 00186 Roma.

IL DIRETTORE
Arch. Massimo Marzolla
firmato digitalmente