



**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO  
AREA INFRASTRUTTURE  
SETTORE PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA**

**Atti: \6.3\2018/1**

**AVVISO PUBBLICO  
PER LA CONCESSIONE DELL' USO A TITOLO ONEROSO  
EDIFICIO 13 ED PALESTRA EDIFICIO 12  
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA SODERINI, 24  
DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO.**

La Città Metropolitana di Milano – via Vivaio n. 1 – 20122 Milano – tel. 02/77401 – fax 02/77403695 Cod.Fisc. 089118220960 – indirizzo internet [www.cittametropolitana.milano.it](http://www.cittametropolitana.milano.it), in esecuzione dei Decreti del Sindaco Metropolitano n. 81/2018 del 21 Marzo 2018 , atti n. 52939/6.3/2018/1, con cui è stato adottato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2018/2020 e n. 175/2018 del 18 Luglio 2018 che ha aggiornato le linee di indirizzo in ordine alla valorizzazione degli spazi di che trattasi e preso atto dell'avvio di una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'assegnazione in concessione d'uso di spazi realizzati e vocati a utilizzi di interesse generale del complesso immobiliare nonchè del decreto dirigenziale R.G. n. 7777 del 24/10/2018 di approvazione del presente avviso pubblico,

**RENDE NOTO**

che a seguito della espletata procedura di indagine di mercato, è indetta una nuova procedura ad evidenza pubblica, per l'assegnazione in concessione d' uso **di tutti gli ambienti oggetto di valutazione e descritti nella tabella che segue**, del complesso immobiliare di Via Soderini, 24 a Milano, nella complessiva azione dell'Ente volta alla razionalizzazione e di valorizzazione dei propri beni patrimoniali, come previsto dal Piano di di alienazione e valorizzazione 2018/2020.

Le possibili attività attuabili, devono essere comunque di interesse generale, dato che **il complesso immobiliare è compreso nel Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Milano** e perseguire le seguenti finalità principali:

- la piena fruizione di tutti gli spazi dell'edificio 13 e la palestra edificio 12 di Soderini;
- La progettazione di attività con natura e finalità di prevalente interesse generale. Nell'ottica della complessiva sostenibilità potranno esser attivate attività a reddito di natura complementare a quelle del progetto generale;

- dovranno esser garantite significative aperture per la libera fruizione degli spazi concessi alla cittadinanza;
- l'attivazione, finalizzata alla consegna alla proprietà per la conduzione, dell'impianto fotovoltaico già presente sulla copertura dell'edificio 12, come pure proposte di miglioria, efficientamento, innovazione tecnologica, organizzazione gestionale in grado di migliorare la qualità, l'efficienza e l'economicità dell'intero complesso immobiliare e delle attività che in esso si svolgono;
- riqualificazione e valorizzazione dell'intera area superficiale esterna di pertinenza dell'edificio 13 prevedendone un uso prevalentemente di uso pubblico.
- valorizzazione patrimoniale dell'immobile sia in termini di redditività - mediante corresponsione di un canone annuo di **Euro 550 mila** oltre iva, per tutti gli spazi oggetto della concessione, **(soggetto all' adeguamento nella misura del 100% della variazione accertata dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati)** - sia tramite investimenti per opere ad incremento del valore patrimoniale che potranno essere valorizzate in deduzione al canone annuale.

Si specifica che per gli interventi a natura di opere di investimento, si dovrà tenere conto dei criteri minimi di sostenibilità energetica e ambientale, (C.A.M.) così come adottati con decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio del 28 marzo 2018, anche in termini di prodotti utilizzati. e delle vigenti prescrizioni normative e protocolli e Codici Etici in materia **sociale e del lavoro (applicazione dei contratti collettivi vigenti localmente, nonché dei protocolli d'intesa locali ecc).**

**Viene richiesto al fine della selezione di qualificato esecutore, che quest'ultimo sia dotato di idonea attestazione SOA, (per i corpi d'opera superiori al valore di € 150 mila) nella categoria prevalente OG1 (edifici civili e industriali) per adeguati corrispondenti valori, nonché nelle categorie specialistiche scorporabili con riferimento agli impianti es. OS30 (impianti elettrici) anche al fine del rilascio della prescritta certificazione degli impianti (D.M. 37 del 2008 e seguenti).**

L'offerente dovrà indicare in sede di gara quali spazi e quali attività intenda sub assegnare o concedere a terzi, fermo restando che tali attività siano coerenti e con funzioni di supporto/servizio rispetto all'attività principale. In ogni caso il concessionario sarà solidalmente responsabile verso l'Ente di ogni attività esercitata negli spazi concessi;

La concessione non comporta il trasferimento, neppure parziale, della proprietà dell'immobile.

Tutti gli interventi (compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria) per l'intera durata della concessione, sono a carico esclusivo del concessionario che dovrà assumersi ogni alea economica, finanziaria e gestionale nonché responsabilità giuridica al riguardo.

## 1. OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE.

**Gli spazi in proprietà oggetto di concessione d'uso, sono riportati nella tabella che segue:**

Cat. Catastale prevalente	Superfici Lorde	ACE/Kw	Unità immobiliari principali
C/1,D/3; B	Bar e spazio accessorio (su due piani) mq. 727,00; Sala esposizioni mq 1.178,00; Auditorium e spazi accessori mq 1.480,00 salette convegni mq 463,00	<b>Classe energetica C Kwh/mca 26.19 e Kwh/mca 24,38. D Kwh/mca 38.60</b>	Ambienti in ipogeo nell' edificio n. 13 (bar, sala esposizioni, auditorium e salette convegni, uffici) e palestra <b>nonchè l'area superficiale esterna</b>

	Città dei mestieri e spazio accessorio mq 1.284,00; Autorimessa mq 2918,00; Palestra e locali di servizio /depositi, locali bagni/docce mq 1.166,00		<b>pertinenziale, in parte a verde          per attività rivolte          prevalentemente ad uso          pubblico.</b>
--	---	--	---

La durata della concessione **è fissata in venti anni**, con decorrenza dalla data di stipula della concessione, con destinazione d'uso a interesse generale in conformità alle prescrizioni urbanistiche previste dal Piano dei Servizi del PGT del Comune di Milano.

Si precisa che la formalizzazione della concessione in uso del complesso immobiliare non è titolo abilitante per dare corso all'uso degli spazi, in quanto l'assegnatario/utilizzatore finale dovrà acquisire a propria cura e onere tutte le autorizzazioni previste per legge a seconda delle specifiche attività (es autorizzazioni sanitarie, edilizie, segnalazione di inizio attività ai Vigili del fuoco ecc) e nel caso provvedere ad eseguire gli interventi di adeguamento normativo e di manutenzione straordinaria nonchè le eventuali personalizzazioni che dovessero essere realizzate preliminarmente al rilascio di tali autorizzazioni.

## 2. CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, associazioni riconosciute, fondazioni, consorzi, R.T.I. A.T.I. cooperative ecc (comprese eventuali società di scopo, con impegno formale alla costituzione in seguito all'aggiudicazione) che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione. In particolare a pena di esclusione si dovrà dichiarare di non trovarsi in alcuna delle circostanze ostative di cui all'art 80 del Dlgs 50/2016, richiamato per analogia e di non aver riportato condanna per uno dei delitti richiamati dall'art 32 bis, ter e quater codice penale.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti (persone fisiche e giuridiche) che sono comunque solidalmente obbligati nei confronti dell'Amministrazione. In caso di aggiudicazione l'assegnazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

Sono ammesse offerte per procura che dovrà essere autenticata e speciale. Gli effetti giuridici si producono nei confronti del mandante, rappresentato dal mandatario.

I soggetti interessati, dovranno inoltre possedere e attestare, i seguenti **requisiti speciali**, da attestare, in questa fase del procedimento, mediante la produzione in allegato della seguente documentazione (Busta A):

- idonee referenze bancarie o aperture di credito, rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del Dlgs. 385/1993, attestanti la capacità economica e finanziaria del soggetto a far fronte sia agli investimenti proposti sia al pagamento del corrispettivo fisso annuo come sopra indicato;

- auto dichiarazione resa ai sensi di legge (art 47 DPR 445/2000) in cui vengono esplicitate le esperienze gestionali, degli ultimi tre anni (2015-2016-2017), rispetto le attività che si intendono attuare. Tali esperienze, possono essere espresse e attestate anche dai singoli associati (es A.T.I.,R.T.I. ecc) ovvero da singoli operatori economici purchè in forma raggruppata, in questi casi, dovranno però essere sottoscritte anche da tutti gli altri soggetti che concorrono all'offerta come presa visione. Nel caso di partecipazione di un nuovo soggetto giuridico, l'esperienza pregressa può essere dimostrata da parte di almeno uno dei soggetti raggruppati e/o associati anche mediante i C.V personali.

**L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto/raggruppamento che avrà formulato la migliore offerta valida.**

### **3. LINEE GUIDA, INTERVENTI OBBLIGATORI E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

Gli interventi di adeguamento normativo e di investimento che dovranno essere attuati nel complesso immobiliare oggetto della concessione dovranno tenere presente le seguenti linee guida, realizzare i seguenti interventi obbligatori ed ottemperare alle seguenti condizioni:

#### **A) linee guida:**

- aggiornamento certificato di prevenzione incendi conforme al progetto di attività proposte e segnalazione di inizio attività soggette;
- proposte di personalizzazione degli impianti tecnologici mediante soluzioni innovative ai fini del risparmio energetico;
- riqualificazione dell'area superficiale, ai fini della migliore fruizione da parte della cittadinanza;
- esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria necessari rispetto lo stato conservativo attuale e/o ritenuti opportuni ai fini della migliore fruibilità degli spazi stessi, nonché necessari agli impianti (elettrico, gas, idrico ecc ai fini della certificazione di conformità degli stessi). Fatto salvo che le innovazioni o modifiche dovranno essere compatibili e sostenibili con gli impianti esistenti, in particolare con quelli centralizzati e di sicurezza (presidi e impianti di prevenzione incendi ecc) che rimarranno, comunque, in gestione diretta al Settore impianti tecnologici e rete dell'Ente.

#### **B) Intervento obbligatori:**

- Realizzare la separazione, con idonei sistemi tecnologici e con adeguata recinzione, dell'edificio 13, dal resto del complesso immobiliare, in modo da assicurare la netta separazione dei flussi dei visitatori e utenti, sia per la diversa articolazione degli orari e giorni di utilizzo, sia per motivi di sicurezza e controllo dei beni patrimoniali presenti e delle funzioni pubbliche svolte;
- Adeguamento e attivazione dell'impianto fotovoltaico presente sul tetto edificio 12 della potenzialità di circa Kw 170 (vedasi relazione tecnica dedicata);
- Sistemazione e riattivazione dell'ascensore a servizio diretto della palestra seminterrata edificio 12;
- Completamento il parcheggio sotterraneo edificio 13, con accesso diretto dalla laterale Via Strozzi con idonee opere di rifinitura e impianti;

#### **C) Condizioni**

- a. Il Concessionario dovrà produrre una polizza assicurativa, RCT o All Risk che tenga indenne l'Ente proprietario da tutti i rischi sia di gestione dell'attività che di esecuzione delle opere da qualsiasi causa determinati (incendio, scoppio, furto, atti vandalici ed eventi atmosferici per persone e manufatti materiali attrezzature, etc.) coprendo i danni subiti dalla stessa a causa del danneggiamento o della distruzione

- totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, il massimale dovrà essere di almeno € 20.000.000,00.
- b. Il Concessionario, per dare inizio effettivo della propria attività dovrà provvedere a propria cura e onere, preliminarmente a chiedere tutte le autorizzazioni da parte degli Enti e organismi preposti secondo le norme vigenti;;
  - c. Il verbale di individuazione della migliore offerta in graduatoria, non ha gli effetti dell'atto di concessione ed è soggetto a successiva approvazione con atto dirigenziale. Il soggetto offerente assume invece tutti gli impegni rispetto all'Ente, già al momento della presentazione della propria offerta.
  - d. Prima dell'aggiudicazione definitiva e su richiesta dell'amministrazione l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione attinente ai requisiti richiesti e quella necessaria ai fini della stipula della concessione. La mancata consegna di detta documentazione, comporta la decadenza all'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione provvisoria.
  - e. Qualora alla stipulazione non si addivenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso pubblico, l'Amministrazione tratterà la cauzione e si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione nei confronti di chi ha presentato la seconda migliore offerta valida o offerte successive valide, oppure di attivare una nuova procedura.
  - f. Il Concessionario dovrà corrispondere a Città metropolitana di Milano, il rimborso degli oneri sostenuti dalla stessa per la gestione e conduzione degli impianti tecnologici e impianti condominiali, nonchè i relativi consumi relativi alle utenze in quota proporzionale (gli oneri gestionali complessivi annui sono stimabili in circa € 240 mila).
  - g. le migliorie e le innovazioni preventivamente autorizzate ed eventualmente realizzate dal Concessionario, alla scadenza della concessione in uso, resteranno automaticamente in proprietà all'Ente. In ogni caso non si farà luogo a indennizzi o riconoscimenti economici, anche se le opere sono state regolarmente autorizzate dall'Ente, come nel caso di cessazione anticipata per fatto del Concessionario (non imputabile all'Amministrazione).
  - h. **sostenimento di tutti gli oneri, per la nomina a cura dell'Ente, di collegio tecnico di collaudo, che dovrà valutare dal punto di vista tecnico e patrimoniale l'esecuzione a regola d'arte delle opere di investimento proposte.**
  - i. **Dal complessivo ammontare dei canoni potranno essere interamente dedotte le spese di investimento che determinino una valorizzazione patrimoniale dell'edificio e il miglioramento delle sue performances energetiche sino a una concorrenza massima del 50% sul canone di ogni anno. Le stesse saranno accertate previo rilascio di certificato di collaudo tecnico e funzionale degli impianti, da parte di un idoneo collegio di professionisti, che sarà incaricato dall'Ente del collaudo in corso d'opera (un professionista esperto di impianti e un professionista per le opere edili e affini iscritti ai rispettivi ordini professionali e/o collegi) i cui oneri conseguenti, saranno corrisposti interamente dal concessionario.**

#### 4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La procedura sarà espletata mediante **offerta economicamente più vantaggiosa** in base ai criteri individuati al successivo punto 5.

Le offerte verranno valutate tenendo conto dei seguenti elementi:

**- offerta tecnica:**

A - descrizione della proposta d'uso di interesse generale, descrizione delle tipologie di attività con indicazione obbligatoria di quelle che saranno sub concesse a terzi, indicazione di attività e spazi destinati alla libera fruizione alla cittadinanza;

B- descrizione qualitativa del piano degli interventi/investimenti di valorizzazione, con indicazione della loro finalizzazione in relazione a quanto proposto al punto A).Viene richiesto di indicare gli importi economici relativi ai corpi d'opera, forniture, migliorie, innovazioni che si intendono effettuare;

C - descrizione illustrativa delle migliorie, efficientamento energetico, innovazione tecnologica, organizzazione gestionale in grado di migliorare la qualità, l'efficienza e l'economicità dell'intero complesso immobiliare e delle attività che in esso si svolgono ulteriori rispetto alla attivazione obbligatoria dell'impianto fotovoltaico dell'Edificio 12; (PUNTO 3 LETTERA B)

D - riqualificazione e valorizzazione dell'intera area superficiale esterna di pertinenza dell'edificio 13 prevedendone un suo prevalente uso pubblico.

E) - realizzazione di sistema e/o infrastruttura, con dettaglio dei relativi aspetti organizzativo-gestionali - idonea a separare nettamente i flussi di visitatori/utenti dell'edificio 13, compresi quelli della nuova "piazza urbana" con orari e giorni di utilizzo ampliati e diversificati, rispetto alle funzioni pubbliche in gran parte diurne del resto del compendio immobiliare anche per motivi di sicurezza e per facilitare la sorveglianza complessiva della proprietà;

**- offerta economica:**

- importo complessivo dei canoni base di concessione, per venti anni, (solo in rialzo rispetto ai canoni minimi complessivi di **€ 11.000.000,00 (undicimilioni) oltre Iva** salvo aggiornamento del 100%, in caso di variazione indice Istat dei prezzi al consumo impiegati/operai.

**Saranno escluse le proposte d'uso/offerte di importo pari o inferiore al canone complessivo di base sopra indicato.**

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso pubblico, pubblicato sul sito internet della Città Metropolitana di Milano (**ALLEGATO II**).

Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all'offerta di cui al punto che precede, la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello al presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto (**ALLEGATO I**).

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà recare la dicitura:

**“AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO EDIFICIO 13 E PALESTRA EDIFICIO 12 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA SODERINI, 24 MILANO - ”** ed essere trasmesso al seguente indirizzo:

**SETTORE PATRIMONIO  
E PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA**

**e dovrà pervenire entro le ore 12.00 del 31 Gennaio 2019 (termine perentorio).**

Il recapito del plico, può avvenire con una delle seguenti modalità:

- **Per mezzo del servizio postale** con raccomandata A/R. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente della Città Metropolitana di Milano. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata. L'arrivo del plico oltre il termine perentorio indicato determina tassativamente l'esclusione dalla gara.
- **Con agenzia di recapito autorizzata**
- **Mediante consegna a mano** all'Ufficio protocollo della Città Metropolitana di Milano – Via Vivaio n.1, 20122 Milano – nei seguenti orari: dal lunedì al giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 14.00 alle 16.00 – il venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

La Città Metropolitana di Milano non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo presso l'Ufficio Protocollo all'indirizzo sopra indicato. Il plico deve riportare in modo chiaro: l'intestazione dell'offerente, indirizzo, numero di telefono e fax, codice fiscale e/o Partita IVA.

Nel plico dovranno essere incluse, a pena di esclusione, le seguenti buste, a loro volta chiuse e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura **“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** e **“BUSTA B – OFFERTA TECNICA e Busta “C” OFFERTA ECONOMICA”**.

La BUSTA **“A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovrà contenere, pena l'esclusione:

**1) Domanda di partecipazione** in lingua italiana a corredo dell'avviso pubblico, redatta in conformità al modello **ALLEGATO I**, in carta semplice, sottoscritta a pena di esclusione, in calce e per esteso dall'offerente, nella forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/00, accompagnata da fotocopia di valido documento d'identità del dichiarante, e recante:

- a) la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico e dei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- b) la conoscenza del bene oggetto di concessione, accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto, sia nella sua consistenza sia nella sua situazione urbanistica, catastale, ipotecaria e contrattuale;
- c) l'assunzione totale a carico dell'aggiudicatario degli oneri conseguenti compreso circa Euro 240 annui per oneri condominiali e utenze e delle spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di concessione, compreso l'aggiornamento della situazione catastale ai competenti uffici e dei certificati di prestazione energetica;
- d) attestazione della situazione di equilibrio finanziario della propria attività, sottoscritta se del caso, congiuntamente da tutti i rappresentanti legali dei soggetti raggruppati o costituendi o da un procuratore speciale dei medesimi partecipanti, (es. RTI, A.t.i., ecc) in relazione in particolare al fatturato aggregato medio dichiarato nell'ultimo triennio (2013-2014-2015), in caso di nuova costituzione, l'attestazione potrà essere prestata dai singoli soggetti partecipanti all'offerta.

riportando inoltre in allegato, anche la documentazione indicata al sopra riportato punto 2) in particolare le condizioni speciali, del presente avviso.

## **2) Garanzie previste.**

### **In sede di offerta da tutti i partecipanti**

#### **GARANZIA BANCARIA O ASSICURATIVA PROVVISORIA :**

1) da presentarsi obbligatoriamente a pena di esclusione a scelta del concorrente, o sotto forma di cauzione o di fideiussione, a garanzia della stipula della concessione per un importo pari al 2% dell'ammontare complessivo dei canoni netti base annui corrispondente ad un valore di € 220 mila; ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

### **Da presentarsi dal solo Aggiudicatario**

#### **GARANZIE DEFINITIVE:**

La garanzia/cauzione provvisoria sarà svincolata automaticamente non appena sottoscritta la concessione e presentate rispettivamente le seguenti cauzioni definitive:

2) La garanzia definitiva sarà pari all'importo di un anno del canone (€ 550 mila) oltre alle spese accessorie e condominiali (stimabili in € 240 mila) pari a complessivi € 790 mila; Detta garanzia dovrà essere prestata per un primo periodo di cinque anni, da ritenersi un periodo ottimale entro cui il concessionario dovrà: acquisire tutte le autorizzazioni previste per legge a seconda dell'attività da avviare, concludere le opere principali, Entro sei mesi dalla scadenza il concessionario dovrà sottoporre alla proprietà proposta di altra valida cauzione di pari periodo di validità e così di seguito sino al 90° giorno successivo alla scadenza o eventuale cessazione anticipata della concessione, fatto salvo che qualora la garanzia scadesse prima della cessazione degli effetti della concessione, la conduttrice consegnerà al concedente una nuova garanzia con i medesimi termini e condizioni, almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della garanzia originaria.

3) polizza assicurativa CAR (contractor's all risk) a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dei lavori proposti in offerta, detta polizza dovrà prevedere i seguenti capitali/massimali:

- partita opere capitale pari al valore di ricostruzione a nuovo delle opere da realizzare;
- partita opere preesistenti: capitale non inferiore a € 2 milioni a primo rischio assoluto;
- partita demolizione e sgombero capitale non inferiore a € 100 mila;
- R.C.T. massimale non inferiore a € 3 milioni persinistro.

**5) garanzia fideiussoria relativa alla corretta esecuzione degli investimenti proposti nell'offerta, fino alla conclusione degli interventi e all'acquisizione da parte dell'Ente dei certificati di regolare esecuzione/collaudato dei lavori, nella misura del 10% del valore delle opere stesse.**

**Tale garanzia potrà essere progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito, nel caso di rilascio del certificato di regolare esecuzione/collaudato.**

Le predette cauzioni 1), 2) (garanzia provvisoria e garanzia definitiva) **dovranno** essere costituite mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art.106 D.Lgs. 385/1993 e

devono avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta ed essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta della Città Metropolitana di Milano nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il rogito d'acquisto.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Città Metropolitana di Milano.

La mancata costituzione delle garanzie definitive predette, determina la decadenza dalla graduatoria e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Ente, che potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue.

Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

La BUSTA "B – OFFERTA TECNICA ", in lingua italiana, deve contenere:

La **descrizione del progetto di utilizzazione del bene** di cui si richiede la concessione, redatto e sottoscritto dal rappresentante legale, con allegata una dettagliata relazione descrittiva delle attività che si intendono realizzare, il relativo crono-programma e il piano degli interventi con indicazione della loro finalizzazione in relazione al progetto d'uso complessivo degli spazi e computo degli importi relativi ai singoli corpi d'opera, forniture, migliorie, innovazione.

Il concorrente, dovrà quindi inserire l'offerta tecnica, con i contenuti sopra indicati, nella seguente modalità:

- Relazione illustrativa di massimo 10 cartelle in formato A4, in cui esplicitare conformemente a quanto previsto dal successivo punto 6 rispetto alla valutazione dell'offerta tecnica :

- l'attività che si intende svolgere e le proposte progettuali conseguenti;
- le modalità e i tempi di attuazione;
- piano generale qualitativo degli interventi di valorizzazione, con la descrizione dei corpi d'opera e loro coerenza con il progetto gestionale, corredato da un crono-programma (diagramma di Gantt: tempistiche di progettazione, esecuzione e durata dei lavori e dei tempi programmati per l'avvio effettivo dell'attività di gestione.

Le eventuali attività, spazi destinati a funzioni di servizio e complementari alla attività principale di cui si intende operare sub concessione

**E' vietato a pena di esclusione, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata nella busta "C" che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovrà pertanto essere indicato nell'offerta tecnica, l'importo del canone complessivo, né il piano finanziario di gestione.**

La BUSTA "C" – OFFERTA ECONOMICA ", che deve:

- essere redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (**ALLEGATO II**);
- essere in lingua italiana;
- contenere il corrispettivo generale calcolato per i 20 anni di concessione netto, oltre IVA;
- contenere il Piano economico finanziario a corredo della sostenibilità dell'offerta;
- riportare gli estremi dell'offerente/i (nome, dati anagrafici/ragione sociale, indirizzo/sede, codice Fiscale/Partita IVA).

- essere datata, siglata in ogni pagina e firmata per esteso in calce dall'offerente/offerenti o da un suo procuratore;
- riportare una marca da bollo di € 16,00,

e deve contenere:

- **Fotocopia di valido documento d'identità** dell'offerente/offerenti e/o del procuratore.
- **Procura** redatta a mezzo di scrittura privata autenticata da Notaio o atto pubblico (in caso di offerta presentata da procuratore).
- **Atto di conferimento di poteri di rappresentare o impegnare legalmente l'offerente** (in caso di società) in originale o copia conforme.

#### **Sono escluse:**

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza. L'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- le offerte prive di sottoscrizione o presentate da procuratore che non alleggi la procura speciale;
- le offerte pari o in ribasso, dei corrispettivi annui netti minimi per tutto il periodo di concessione di n. 20 anni pari a **€ 11.000.000,00 oltre IVA** corrispondente alla corresponsione ventennale del canone a base d'asta;
- le offerte condizionate, per qualsiasi motivo.

#### **La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione.**

In caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello in cifre, vale l'offerta in lettere. In caso di non conformità dell'offerta rispetto all'allegato II, al di là delle ipotesi di esclusione di cui sopra, si procederà alla regolarizzazione, se risulta l'univoca volontà dell'offerente.

### **5. INFORMAZIONI, VISIONE DEI DOCUMENTI E SOPRALLUOGHI**

I soggetti interessati possono chiedere informazioni e prendere visione della documentazione e per prenotare sopralluogo sul posto, inerente il complesso immobiliare da affidare in concessione, presso il Settore Gestione amministrativa patrimonio e programmazione rete scolastica previo appuntamento telefonico con il Responsabile del Servizio Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare – Arch. Massimo Livieri tel. 02.77405471; è inoltre possibile contattare telefonicamente il Geom. Francesco Baggi, del medesimo Settore tel. 02.7740.4270, in V.le Piceno, 60, dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e il Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

**Documenti a disposizione:** Attestati di prestazione energetica degli spazi in concessione, permesso di costruire convenzionato, planimetria degli spazi, relazione tecnica per adeguamento e attivazione impianto fotovoltaico, visure catastali, dichiarazioni di certificazione impianti elettrici, dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità, schema contratto di concessione.

### **6. CRITERI DI ASSEGNAZIONE – VALUTAZIONE OFFERTE**

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e dunque il concessionario sarà individuato sulla base della migliore offerta pervenuta che risulterà tecnicamente ed economicamente sostenibile e conveniente. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del concessionario. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di parità tra le offerte si procederà a sorteggio.

La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte fino ad un massimo di 100 punti, così distinti: **Offerta tecnica : 70 punti, Offerta economica 30 punti.**

**offerta tecnica massimo punti 70:**

- finalità di interesse generale del progetto con riguardo ai contenuti di innovazione, integrazione, valore sociale, ampiezza del bacino territoriale di riferimento - max punti 20
- proposte di iniziative coerenti con il progetto di gestione delle attività da insediare con carattere di accessibilità e fruibilità da parte della cittadinanza - max punti 14;
- Qualità del Piano degli investimenti/interventi di valorizzazione corredato da un diagramma di Gantt che espliciti meglio la loro attuazione nel tempo e loro capacità di incrementare il valore patrimoniale del bene - max punti 10;
- proposte ulteriori di miglioria ed efficientamento mediante l'attuazione di innovazioni, anche con applicazione tecnologie di **smart building**, che siano in grado di ridurre i consumi e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio - max punti 8;
- proposte per garantire la sicurezza delle attività e dell'edificio con controllo degli accessi e progetto di interventi obbligatori di separazione degli accessi rispetto alle attività pubbliche presenti nel comparto - max punti 6;
- riqualificazione, valorizzazione e apertura al pubblico dell'intera area superficiale esterna di pertinenza dell'edificio<sup>13</sup> e progetto attività a prevalente uso pubblico - max punti 12 ;

**N.B. L'offerta tecnica, per essere ritenuta sufficiente dovrà totalizzare minimo 35 punti nelle valutazioni della Commissione da nominare, altrimenti non si provvederà ad aprire la corrispondente busta economica e verrà dichiarata esclusa l'offerta nella graduatoria provvisoria finale.**

Elementi di valutazione e punteggi massimi di valutazione **offerta economica:**

- massimo **30** punti:

**Massimo importo complessivo dei canoni (intera durata 20 anni della concessione), corredato da Piano finanziario;**

Le offerte verranno valutate secondo la seguente formula matematica:  $V_j = \text{importo complessivo dei canoni offerta} / \text{massimo canone offerto}$ , risultato x 30 punti. (chi offrirà il massimo importo dei canoni, otterrà 30 punti, le offerte inferiori in proporzione).

## **7. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 6 febbraio 2019** a partire dalle ore 10,00 presso la sede della Città Metropolitana di Milano in Viale Piceno, 60 – piano terra – Ufficio del Direttore del Settore Patrimonio e programmazione scolastica si terrà la prima seduta pubblica.

La Commissione, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica alla verifica formale di quanto pervenuto e all'apertura della sola busta A contenente la documentazione amministrativa.

La Commissione in successive sedute riservate procederà a valutare l'offerta tecnica contenuta nella busta B e a redigere la graduatoria tecnica.

In successiva seduta pubblica, che sarà opportunamente comunicata, verranno aperte le offerte economiche contenute nella Busta C ed a stilare la graduatoria finale.

L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constatare in apposito verbale. Il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti dell'assegnazione; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione della concessione.

## **8. SPESE E PAGAMENTI.**

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti all'atto di concessione, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario. Il canone annuo dal settimo anno, dovrà essere pagato entro il mese di giugno di ogni anno, mediante versamento sul Conto corrente intestato a: TESORERIA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO - BANCA INTESA SAN PAOLO - AG. 1872 - COD. IBAN IT86 D030 6901 7750 0000 0100 922

Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

## **9. DISPOSIZIONI FINALI**

L'Ente si riserva in ogni momento di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dall'asta, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Avverso il presente avviso è possibile presentare ricorso giurisdizionale al TAR, art. 41 del Dlgs.vo 104/2010, ovvero al Capo dello Stato, ai sensi dell'art. 8 del DPR 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

La documentazione raccolta, ai sensi del D.Lgs 196/2003, sarà trattata esclusivamente nell'ambito e per le finalità del presente avviso.

Il Responsabile del Procedimento è il Dr. Claudio Martino Direttore del Settore Patrimonio e programmazione scolastica..

Il presente avviso è in pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Milano all'indirizzo: [www.cittametropolitana.milano.it](http://www.cittametropolitana.milano.it), percorso Siti Tematici – Appalti, Bandi di Gara e Avvisi.

Milano, lì 29 ottobre 2018

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
GESTIONE PATRIMONIO E  
PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA  
Dr. Claudio Martino**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000e del D.Lgs 82/2005 e  
rispettive norme collegate