



BELVEDERE & PARTNERS

Nel Real Estate dal 1975

***BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE
IN CONCESSIONE D'USO
MEDIANTE LA PROCEDURA DELL'INCANTO,
DI PARTE DEL
"PALAZZO DEI PORTICI MERIDIONALI"***

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

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 .

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, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 390, mappale 178 (in quota parte).

L'edificio denominato 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'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di valorizzazione economica, edilizia e funzionale del patrimonio comunale, in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 1721 del 22.12.2023 " *approvazione delle linee d'indirizzo per la valorizzazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, degli spazi del complesso monumentale posto tra Piazza Duomo, via Marconi, via Dogana, e via Mazzini, unitamente alla porzione di palazzo che si sviluppa in annessione allo stesso, lungo Piazza Duomo, con destinazione alberghiera*", indice una gara per l'assegnazione in concessione d'uso di parte del complesso monumentale in oggetto.

1) ENTE CONCEDENTE

Comune di Milano - DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO - AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - via Larga 12 Milano.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione del complesso immobiliare *infra* individuato e l'utilizzazione del medesimo ai fini economici, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dalla convenzione accessiva alla concessione, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

UBICAZIONE	CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE
Piazza Duomo, Via Marconi , Via Dogana e Via Mazzini.	Euro 4.001.565,00	Euro 400.000,00

Gli spazi del complesso immobiliare oggetto di concessione, puntualmente individuati nell'allegata planimetria, sono distribuiti al piano terra, ammezzato, soppalco, primo, secondo, terzo, quarto, quinto piano, oltre che ai piani interrati (-1 e -2) e sottotetto.

L'immobile rientra tra gli immobili classificati dal Ministero quale bene di interesse culturale ed è sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, facendo parte del demanio comunale, secondo quanto previsto dagli artt. 822, 823, 824 e 826 del C.C, pertanto qualsiasi intervento sull'immobile dovrà essere sottoposto al preliminare parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano.

La superficie complessiva del complesso immobiliare su cui è stato determinato il canone è calcolata ai sensi del DPR 138/98 ed è pari a complessivi mq 8.003,13, al netto della superficie del sottotetto, pari a mq 813,87, che sarà comunque ricompresa nel perimetro della concessione ai soli fini manutentivi, ma non potrà essere utilizzata dal concessionario se non alle condizioni previste dal sottostante paragrafo.

Saranno quindi a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero immobile compreso sottotetto e copertura ad esso afferente.

L'aggiudicatario della procedura potrà richiedere anche l'utilizzo del sottotetto, previa corresponsione di un canone aggiuntivo determinato dal valore/mq offerto in sede di gara moltiplicato per la superficie dello spazio (mq 813,87).

Inoltre, Faranno parte dell'assegnazione in concessione all'aggiudicatario della presente procedura anche i locali siti al piano terra, soppalco, ammezzato di via Dogana 2, identificati al Foglio n.390, mappale n. 178, sub. 113, evidenziati in rosso nella planimetria allegata, per una superficie pari a 58 mq calcolata ai sensi del dpr 138/98. Tali spazi saranno assegnati in via diretta al concessionario, affinché siano annessi ad essi per continuità all'hotel, al termine della vigente concessione o in caso di rinuncia anticipata da parte del concessionario attuale,

Il canone da corrispondere per detto spazio sarà determinato dal valore/mq offerto in sede di gara moltiplicato per la superficie dello spazio .

3) UTILIZZI CONSENTITI

Destinazione d'uso ammessa : turistico- ricettiva (ALBERGHIERA) , con servizi accessori.

Tra i servizi accessori, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, sono da ricomprendere bar, ristorante, sala eventi afferenti l'attività principale, spa, centro benessere ecc. .

La superficie complessiva dei servizi accessori non potrà essere superiore al 30% della superficie totale dello spazio messo a bando (mq 8817).

E' esclusa l'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. Nessuna di tali attività potrà essere ammessa come accessoria.

Le attività accessorie potranno essere gestite attraverso contratti di affidamento di reparto, previa verifiche ed assenso dell'Amministrazione Comunale, precisando che la titolarità complessiva della concessione rimarrà in capo al concessionario, quale unico referente del Comune di Milano per gli adempimenti contrattuali.

4) SOPRALLUOGHI

Le date stabilite per i sopralluoghi sono:

- 30.01.2024, mattina ore 09:30 e pomeriggio ore 14:30.
- 06.02.2024, mattina ore 09:30 e pomeriggio ore 14:30.
- 15.02.2024, mattina ore 09:30 e pomeriggio ore 14:30.

Punto di ritrovo: Via Dogana 2

5) DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 36 decorrenti dalla data di stipula della convenzione. E' escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

6) CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

Nel periodo dell'esecuzione degli interventi, della durata massima di 2 anni, il concessionario ha facoltà di versare solo una parte del canone dovuto, non inferiore ad Euro 1.000.000,00 .

La differenza tra il canone dovuto e il canone effettivamente versato nei primi due anni potrà essere corrisposta nelle restanti 34 annualità o in tempi più brevi dichiarati in fase di stipula del contratto.

Qualora la durata dei lavori si protragga oltre i due anni, il concessionario sarà comunque tenuto a corrispondere il canone di gara determinato con le modalità descritte al punto precedente nei tempi dovuti.

7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le imprese individuali, le società, Enti in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione ALLEGATO B.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/imprese che partecipano alla gara, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

8) TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 27 FEBBRAIO 2024 ALL'AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE, VIA LARGA 12, 20122 MILANO, 3' PIANO UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N. 348) DAL LUNEDI' AL VENERDI', ORE 9,00 - 12,00.**

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura:

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

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana.

9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico dovrà contenere 3 **BUSTE** :

BUSTA N. 1 : CON LA DICITURA “ **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** “ chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, pena l'esclusione :

- a) Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, redatta preferibilmente secondo l' **ALLEGATO A**.

La domanda dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, dal titolare in caso di impresa individuale, dal procuratore. In caso di procura speciale va allegata la relativa procura in copia autentica, **nella quale dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti indicazione espressa dei poteri rappresentativi ivi conferiti al procuratore.

- b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/ procuratore, dal titolare, in caso di impresa individuale.
- c) Copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, **pena l'esclusione**.
- d) **Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale** (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) dell'importo cui alla tabella a pagina 2, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano" **da depositare, previo appuntamento (tel. 02804354,) presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì - orario: 8,30 - 13,30)**, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino al 31/12/2025. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data di approvazione dei verbali di gara con determinazione dirigenziale. Il deposito cauzionale del primo in graduatoria sarà trattenuto ed introitato qualora rinunci all'aggiudicazione. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento/PEC. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.
- e) Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO C**, sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale.
- f) Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale (**ALLEGATO D**).
- g) Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo (**ALLEGATO E**).

NOTA BENE - Tutti gli allegati di cui al suindicato elenco (ALLEGATO A,B,C,D,E) dovranno essere sottoscritti dal concorrente, pena l'esclusione. E' ammesso il soccorso istruttorio solo nell'ipotesi di un'unica domanda di partecipazione al bando.

BUSTA N. 2, con la dicitura "OFFERTA TECNICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'OFFERTA TECNICA, consistente in una relazione descrittiva, redatta secondo i criteri di assegnazione punteggi, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile, dal concorrente, dal rappresentante legale, procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale.

L'offerta tecnica deve riferirsi esclusivamente all'immobile oggetto di bando come descritto e non può riferirsi a porzioni più piccole dello stesso o a collegamenti con altre unità confinanti o alla realizzazione di strutture aggiuntive, ovunque poste o a cortili e vani comuni dell'edificio non assegnati nella procedura.

Nell'offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, pena l'esclusione della domanda di partecipazione.

BUSTA N. 3, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, contenente:

l'offerta economica, redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello **ALLEGATO OE**, munita di marca da bollo e debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa singola.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto. Lo stesso dovrà essere in aumento rispetto al canone a base d'asta indicato in tabella (paragrafo 2) .

SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

Nel caso di procura o delega, all'interno della busta contenente l'offerta economica dovrà essere inserita, IN SEPARATA BUSTA CHIUSA, la copia autenticata dell'atto recante i limiti di delega/procura eventualmente presenti. Tale busta sarà aperta solo al termine delle operazioni

di gara ad incanto per verificare che il procuratore nei rilanci non abbia superato il limite di delega.

10) MODALITA' DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'aggiudicazione degli spazi si terrà nella forma dell'incanto, ai sensi dell'art.69 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827.

Detta fase dell'incanto sarà preceduta da una fase preliminare di qualificazione mediante la valutazione dell'offerta tecnica presentata. Per consentire il superamento della fase preliminare e l'ammissione alla seconda fase il concorrente dovrà raggiungere una soglia di sbarramento fissata nell' 80% del punteggio massimo assegnabile (100 punti).

Parteciperanno quindi alla fase dell'apertura delle buste economiche e dell'incanto successivo solo le offerte tecniche con punteggio non inferiore ad 80/100.

Non saranno ammesse offerte sottoposte a condizione e/o per persone da nominare.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art.65, punto 10 del R.D. 827/24.

È ONERE DI CIASCUN OFFERENTE ESSERE PRESENTE (A MEZZO DI PROCURATORE SPECIALE O LEGALE RAPPRESENTANTE) PER LA SEDUTA PUBBLICA DELL'INCANTO . In assenza del legale rappresentante o procuratore, ovvero della persona incaricata mediante procura speciale di effettuare i rilanci, il concorrente non sarà ammesso all'incanto .

SVOLGIMENTO DELLA GARA

COMMISSIONE DI GARA - VERIFICA POSSESSO DEI REQUISITI

Nella seduta pubblica **28 FEBBRAIO 2024, ORE 11.00**, presso la sede comunale di via Larga 12, Milano, la Commissione di Gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

COMMISSIONE GIUDICATRICE - OFFERTA TECNICA

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, le offerte tecniche.

Il punteggio sarà assegnato Commissione valutando l'eccellenza e l'alta qualità della proposta di utilizzo, la qualità estetica del progetto relativamente all'ambiente e all'arredo, il tutto supportato da rendering .

Il punteggio sarà assegnato in base ai seguenti criteri:

OFFERTA TECNICA	
MAX PUNTI 100	
A) Qualità della proposta alberghiera e dei servizi complementari che si intendono insediare negli spazi.	Max 40
B) Proposte di iniziative ed eventi che favoriscano l'accessibilità, l'attrattività e l'apertura al pubblico degli spazi	Max 20
C) Soluzioni progettuali riferite alla qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti, degli arredi e attrezzature di cui intendono dotare i locali, nel rispetto dei vincoli storici e monumentali dell'edificio, della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico	Max 30
D) Iniziative analoghe già compiutamente realizzate negli ultimi 10 anni, valutate attraverso una scheda descrittiva che riporti la localizzazione dell'iniziativa, le dimensioni dell'immobile gestito ed il valore del fatturato medio annuo.	Max 10

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'INCANTO, i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 80/100.

IL PUNTEGGIO ASSEGNATO DALLA COMMISSIONE GIUDICATRICE ALL'OFFERTA TECNICA HA IL SOLO SCOPO DI INDIVIDUARE I CONCORRENTI DA AMMETTERE ALLA FASE DELL'INCANTO.

COMMISSIONE DI GARA - APERTURA OFFERTE ECONOMICHE ED INCANTO

Nel giorno e nell'ora che verranno pubblicati sul sito web del Comune di Milano e comunicati ai concorrenti mediante PEC, si riunirà in seduta pubblica la Commissione di Gara, appositamente costituita, la cui composizione prevede, per la complessità delle operazioni di gara, l'affiancamento di un notaio quale segretario verbalizzante della seduta.

Il Presidente di Commissione renderà noto l'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito, nonché eventuali esclusioni.

A conclusione delle predette comunicazioni il Presidente della Commissione di Gara, assistito dal notaio, procederà all'apertura delle offerte economiche presentate secondo l'ordine di protocollazione, stilando una graduatoria.

In presenza di due offerte economiche valide, si procederà alla fase della gara con "INCANTO", Il Presidente di Commissione, dichiarerà aperta l'asta con "INCANTO", invitando i concorrenti, mediante sessioni temporali di 3 minuti, ad effettuare i rilanci, (che dovranno essere non inferiori ad euro 50.000,00) sull'offerta economica più alta presentata in busta chiusa, prima in graduatoria.

L'aggiudicazione sarà proclamata - a conclusione degli incanti - a favore di chi offrirà il maggior rialzo.

Le operazioni di gara saranno descritte in apposito verbale di gara redatto dal segretario di Commissione.

Le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche e l'indicazione della sala saranno dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando, pertanto è onere dei concorrenti monitorare costantemente la pagina web del bando di gara, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.

11) AGGIUDICAZIONE

Dopo la seduta pubblica l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alle Dichiarazioni sostitutive dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, di cui al D. Lgs 36/2023. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale.

L'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto al pagamento degli oneri notarili relativi all'esperimento dell'incanto.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la graduatoria risultante dall'incanto.

12) STIPULA DELLA CONCESSIONE

Prima della stipula della convenzione, l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese:

- I. l'attestato di prestazione energetica;
- II. l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, se necessario.

La sottoscrizione del contratto dovrà in ogni caso avvenire entro 30 giorni dall'invito a sottoscrivere notificato a cura dell'Amministrazione.

In caso di mancata sottoscrizione nei termini richiesti, fatti salvi giustificati motivi, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla contestuale escussione della polizza fideiussoria/ deposito cauzionale.

In sede di stipula della convenzione, sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa, pari ad un trimestre del canone concessorio, secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici preposti.

La fideiussione sarà escutibile a prima richiesta scritta a mezzo raccomandata a.r. o posta certificata, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 c.c.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Sarà inoltre richiesta una fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia dell'esecuzione delle opere previste, che copra eventuali danni causati al patrimonio comunale e danni verso terzi.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

13) CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/ esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico per l'esercizio dell'attività proposta in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver

conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Le scale comuni presenti nel fabbricato e adiacenti agli spazi rappresentati nelle planimetrie allegate non potranno essere adoperate dal concessionario, a meno che le stesse non si rendano necessarie per adempiere alle prescrizioni dei vigili del fuoco in merito alle uscite di sicurezza, e potranno nel caso essere adoperate solo per tale scopo, previo ottenimento degli assensi e delle autorizzazioni previste e garantendo a propria cura, responsabilità e spese che le stesse siano adeguatamente dimensionate per accogliere i volumi ed in flussi presenti nello stabile;

- a prevedere nella proposta progettuale uno spazio all'interno degli spazi concessi da destinare alla raccolta comune dei rifiuti, sia della propria attività che dei concessionari che attualmente gestiscono la raccolta dei rifiuti all'interno del cortile di via Dogana 2, al fine di liberare il cortile in questione e garantire adeguate condizioni di igiene e decoro. Detta area ecologica sarà in gestione al concessionario che si occuperà di coordinare la raccolta ed esposizione dei rifiuti da parte di tutti gli utilizzatori e il conseguente servizio sarà a completo onere e carico del concessionario;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi edilizi assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Milano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
 1. le certificazioni di collaudo statico ;
 2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 3. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 4. aggiornamento della scheda catastale;
- ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, l'attività proposta in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, inclusi il sottotetto e la porzione di copertura ad esso afferente, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori.

Eventuali masserizie abbandonate dal concessionario precedente dovranno essere rimosse a cura e spese del nuovo concessionario.

14) CONVENZIONE - ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Nella convenzione accessiva alla concessione sarà prevista la decadenza della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non acquisisca il parere favorevole della Soprintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi assegnati in concessione;
- il Concessionario non destini l'immobile all'attività commerciale proposta in sede di gara;
- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente (escluso l'affidamento di reparto) E' fatta salva la possibilità di cedere l'azienda o il ramo di azienda che, tuttavia, ai fini del subentro della concessione, avrà effetto nei confronti del concedente solo decorsi tre anni dalla stipula della concessione.

15) INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente attraverso il portale del Comune di Milano, entrando nell'apposita sezione presente nella pagina web del bando di gara.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, e all'Albo Pretorio.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Daniela Corrente. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le disposizioni della Giunta Comunale di cui alle premesse, le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Al presente bando non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 36/2023 , se non nelle parti espressamente richiamate.

Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

16) 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 ed 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 Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare. 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 - Piazza Monte Citorio 121 - 00186 Roma.

IL DIRETTORE
Arch. Massimo Marzolla



BELVEDERE & PARTNERS

Nel Real Estate dal 1975

***BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE
IN CONCESSIONE D'USO
MEDIANTE LA PROCEDURA DELL'INCANTO,
DI UNA BOUTIQUE IN
GALLERIA VITTORIO EMANUELE II***

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

**BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO,
MEDIANTE LA PROCEDURA DELL'INCANTO, DI UN' UNITA' COMMERCIALE
UBICATA IN PROSSIMITA' DELL'OTTAGONO DELLA GALLERIA VITTORIO
EMANUELE II, IDENTIFICATA CON INSEGNA SWAROVSKI.**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di valorizzazione economica, edilizia e funzionale degli spazi facenti parte della Galleria Vittorio Emanuele II, in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1743 del 28.12.2023 " *approvazione delle linee d'indirizzo per la valorizzazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di un'unità commerciale posizionata in prossimità dell'Ottagono, nel complesso della Galleria Vittorio Emanuele II*", indice una gara per l'assegnazione in concessione d'uso di un'unità commerciale ubicata in prossimità dell' Ottagono della Galleria Vittorio Emanuele II, Milano.

1) ENTE CONCEDENTE

Comune di Milano - DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO - AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - via Larga 12 Milano.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione dell' immobile *infra* individuato e l'utilizzazione del medesimo ai fini economici, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dalla convenzione accessiva alla concessione, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

UBICAZIONE	CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE	SUPERFICIE CALCOLATA EX DPR 138/98
Via Silvio Pellico 6, Milano	Euro 506.016,85	Euro 50.000,00	Mq 174,50

Trattasi di unità commerciale composta da vani ubicati al piano interrato, piano terra e piano ammezzato, con due vetrine che affacciano sul braccio laterale della Galleria Vittorio Emanuele II, in prossimità dell'Ottagono.

La superficie sovra indicata include lo spazio "soppalco" di mq 15.50, rimosso legittimamente dall'attuale concessionario, ma che potrà essere ripristinato dall'aggiudicatario, previa specifica istruttoria. L'unità immobiliare è contrassegnata dall'insegna SWAROVSKI.

Il contratto di concessione dell'attuale concessionario, Swarovski Internazionale d'Italia spa scadrà il 24.1.2024; in data 22.9.2022 è stata inoltrata alla società formale disdetta degli spazi in oggetto.

Tenuto conto dell'attuale occupazione degli spazi oggetto del presente bando e del tempo necessario per liberarli, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per 24 mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. Decorso tale termine sarà facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata, senza nulla pretendere dall'Amministrazione oltre alla restituzione del deposito cauzionale provvisorio, ed è facoltà altresì dell'Amministrazione Comunale non procedere alla stipula.

Restano a carico dell'aggiudicatario i costi per la rimozione e lo sgombero di eventuali masserizie.

3) UTILIZZI CONSENTITI

Destinazione d'uso: **COMMERCIALE**.

E' esclusa la **ristorazione**, l'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.

4) DIVIETO DI DOPPIA INSEGNA IN GALLERIA

Sarà vietato (pena la decadenza della concessione) esporre un'insegna già presente in Galleria Vittorio Emanuele (nei negozi ubicati nei bracci principali e secondario) salvo il caso in cui il concessionario rinunci alla concessione già esistente e riconsegni l'unità immobiliare al Comune.

E' ammessa la partecipazione al presente bando di società già concessionarie di spazi in Galleria, purché l'offerta tecnica proponga una diversa insegna, fatto salvo quanto previsto nel primo capoverso del presente paragrafo.

Ulteriori precisazioni riguardanti l' "insegna":

- l'insegna indicata in offerta tecnica non potrà essere cambiata prima della stipulazione del contratto; eventuali cambiamenti successivi alla sottoscrizione del contratto potranno essere accordati solo col preventivo assenso dell'Amministrazione ed il raddoppio del canone, nel rispetto degli indirizzi assunti con deliberazione della Giunta Comunale n. 1497/2012;
- in caso di aggiudicazione di altra unità immobiliare conseguita negli ultimi 24 mesi, l'insegna "aggiudicataria" non potrà essere riproposta nella presente procedura di gara fatta salva la possibilità di rinuncia sulla precedente aggiudicazione;
- nel caso di partecipazione a procedure di gara con la stessa insegna già presentata anche in analoghe e contestuali procedure non ancora aggiudicate (in corso), l'Amministrazione fisserà un termine non superiore a 10 giorni entro il quale il concorrente primo in graduatoria a seguito dell'esperimento dell'incanto (pertanto non ancora aggiudicatario definitivo) potrà esprimere la propria scelta e conseguentemente la propria rinuncia. Trascorso il termine senza l'espressione di una scelta, l'Amministrazione procederà a suo insindacabile giudizio.

5) SOPRALLUOGHI

Le date stabilite per i sopralluoghi sono:

- 29.01.2024, mattina ore 10:00, pomeriggio ore 14:30.

- 12.02.2024, mattina ore 10:00, pomeriggio ore 14:30.

Punto di ritrovo: Galleria Vittorio Emanuele II, fronte negozio Swarovski (Ottagono).

6) DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 18 decorrenti dalla data di stipula della convenzione. E' escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

7) CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

8) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le imprese individuali, le società, Enti in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione ALLEGATO B.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/imprese che partecipano alla gara, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Precisazione per i concessionari ed ex concessionari di spazi comunali.

Concessionari di altre unità immobiliari che sono già risultati o risultano morosi non possono presentare domanda di partecipazione, qualora non procedano a regolarizzare la propria posizione.

Concessionari o ex concessionari inadempienti e tutti coloro che non abbiano restituito i locali oggetto di concessione a seguito di provvedimento di decadenza non possono presentare domanda di partecipazione.

9) TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 14 MARZO 2024, ALL'AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE, VIA LARGA 12, 20122 MILANO, 3°PIANO UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N. 348), DAL LUNEDI' AL VENERDI', ORE 9,00 - 12,00.**

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura:

“BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, MEDIANTE LA PROCEDURA DELL'INCANTO, DI UN' UNITA' COMMERCIALE UBICATA IN PROSSIMITA' DELL'OTTAGONO DELLA GALLERIA VITTORIO EMANUELE II, IDENTIFICATA CON INSEGNA SWAROVSKI “.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana.

10) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico dovrà contenere 3 **BUSTE** :

BUSTA N. 1 : CON LA DICITURA “ DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA “ chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, pena l'esclusione :

- a) Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, redatta preferibilmente secondo l' **ALLEGATO A**. La domanda dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, dal titolare in caso di impresa individuale, dal procuratore. In caso di procura speciale va allegata la relativa procura in copia autentica, **nella quale dovranno essere occultate le informazioni relativa all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**). Non è necessario allegare la procura se dalla visura

camerale del concorrente risulti indicazione espressa dei poteri rappresentativi ivi conferiti al procuratore.

- b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/procuratore, dal titolare, in caso di impresa individuale .
- c) Copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, **pena l'esclusione** .
- d) **Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale** (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) dell'importo cui alla tabella a pagina 2, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano" **da depositare, previo appuntamento (tel. 02804354,) presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì - orario: 8,30 - 13,30),** ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino al 31/12/2025. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data di approvazione dei verbali di gara con determinazione dirigenziale, se non aggiudicatario. Il deposito cauzionale del primo in graduatoria sarà trattenuto ed introitato qualora rinunci all'aggiudicazione. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento/PEC . La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.
- e) Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO C**, sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale.
- f) Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione, dal rappresentante legale/procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale(**ALLEGATO D**).
- g) Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo (**ALLEGATO E**).

NOTA BENE - Tutti gli allegati di cui al suindicato elenco (ALLEGATO A,B,C,D,E) dovranno essere sottoscritti dal concorrente, pena l'esclusione. E' ammesso il soccorso istruttorio solo nell'ipotesi di un'unica domanda di partecipazione al bando.

BUSTA N. 2, con la dicitura “OFFERTA TECNICA” chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l’OFFERTA TECNICA, consistente in una relazione descrittiva, redatta secondo i criteri di assegnazione punteggi, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile, dal concorrente, dal rappresentante legale, procuratore o dal titolare, in caso di impresa individuale. **Nell’offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all’offerta economica, pena l’esclusione.**

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, pena l’esclusione della domanda di partecipazione.

L’offerta tecnica, stante anche il divieto di partecipazioni con più domande allo stesso lotto da parte dello stesso gruppo, come già meglio specificato, deve essere necessariamente riferita ad una sola insegna.

Nel caso di presentazione di offerta con riserva di poter variare l’insegna o il marchio oggetto di proposta, si procederà con l’esclusione.

BUSTA N. 3 con la dicitura “ LIMITI DI DELEGA”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente copia autenticata dell’atto recante i limiti di delega/procura eventualmente presenti in ordine al valore massimo dei rilanci. Tale busta sarà aperta solo al termine delle operazioni di gara ad incanto per verificare che il procuratore nei rilanci non abbia superato il limite di delega.

11) MODALITA’ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L’asta è disciplinata dal Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

L’aggiudicazione degli spazi si terrà nella forma dell’incanto, ai sensi dell’art.69 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827.

Detta fase dell’incanto sarà preceduta da una fase preliminare di qualificazione mediante la valutazione dell’offerta tecnica presentata. Per consentire il superamento della fase preliminare e l’ammissione alla seconda fase il concorrente dovrà raggiungere una soglia di sbarramento fissata nel 70% del punteggio massimo assegnabile (100 punti).

Non saranno ammesse offerte sottoposte a condizione e/o per persone da nominare.

All’aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell’art.65, punto 10 del R.D. 827/24.

È ONERE DI CIASCUN OFFERENTE ESSERE PRESENTE (A MEZZO DI PROCURATORE SPECIALE O LEGALE RAPPRESENTANTE) PER LA SEDUTA PUBBLICA DELL’INCANTO . In assenza del legale rappresentante o procuratore, ovvero della persona incaricata mediante procura speciale di effettuare i rilanci, il concorrente non sarà ammesso all’incanto .

SVOLGIMENTO DELLA GARA

COMMISSIONE DI GARA - VERIFICA POSSESSO DEI REQUISITI

Nella seduta pubblica del **15 MARZO 2024**, alle ore **11,00** presso la sede comunale che sarà indicata nella pagina web del bando di gara la Commissione di Gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

COMMISSIONE GIUDICATRICE - OFFERTA TECNICA

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, le offerte tecniche.

Il punteggio sarà assegnato dalla Commissione valutando l'eccellenza, l'alta qualità, il pregio e il prestigio della proposta di utilizzo, legata alle tradizioni più illustri e consolidate della città o all'eccellenza del made in Italy o internazionale, gli orari di apertura al pubblico, la qualità estetica del progetto relativamente all'ambiente e all'arredo, all'arricchimento del mix merceologico presente in Galleria che potrà ricomprendere funzioni terziarie -retail quali:

- ✓ abbigliamento, anche di alta sartoria, e/o accessori di design e pregio;
- ✓ profumeria di lusso e/o profumeria artigianale di pregio;
- ✓ gioielleria;
- ✓ galleria di opere d'arte originali e autentiche;
- ✓ arte e/o antiquariato;
- ✓ arredamento, design /e/o illuminazione d'autore.

E' consentita la partecipazione per la gestione contestuale di più attività presenti tra quelle suindicate.

L'offerta tecnica dovrà essere supportata da simulazione /rendering che illustri la sistemazione del negozio.

Il punteggio massimo di 100 punti sarà attribuito secondo i sottostanti criteri.

OFFERTA TECNICA	
MAX P.100	
a) Qualità ed eccellenza della proposta di utilizzo, in coerenza con il contesto monumentale della Galleria Vittorio Emanuele II	Max p. 30

b) Pregio e prestigio dell'attività commerciale proposta, nel campo del made in Italy o internazionale. Merceologia e marchi proposti.	Max p.20
c) Varietà dei prodotti, delle prestazioni, dei servizi erogati, della merceologia offerta.	Max p. 20
d) Qualità estetica del progetto: soluzioni progettuali riferite alla qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti degli arredi e attrezzature di cui si intendono dotare i locali	Max p. 20
e) Fasce orarie di apertura al pubblico dell'immobile	Max p 10
dalle 6 alle 8 ore al giorno	5 punti
dalle 9 alle 12 ore al giorno	8 punti
oltre le 12 ore al giorno	10 punti

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'INCANTO, i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 70/100.

IL PUNTEGGIO ASSEGNATO DALLA COMMISSIONE GIUDICATRICE ALL'OFFERTA TECNICA HA IL SOLO SCOPO DI INDIVIDUARE I CONCORRENTI DA AMMETTERE ALLA FASE DELL'INCANTO.

COMMISSIONE DI GARA - FASE DELL'INCANTO

Nel giorno e nell'ora che verranno pubblicati sul sito web del Comune di Milano e comunicati ai concorrenti mediante PEC, si riunirà in seduta pubblica la Commissione di Gara, appositamente costituita, la cui composizione prevede, per la complessità delle operazioni di gara, l'affiancamento di un notaio quale segretario verbalizzante della seduta.

Il Presidente di Commissione, in seduta pubblica, renderà noto l'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito, nonché le eventuali esclusioni.

A conclusione delle predette comunicazioni, il Presidente della Commissione di Gara, assistito dal notaio, dichiarerà aperta l'asta con "INCANTO", invitando i concorrenti, mediante sessioni temporali di 3 minuti, ad effettuare rilanci (che dovranno essere non inferiori ad euro 50.000,00) sul canone concessorio a base d'asta.

La seduta di asta si concluderà entro 3 minuti dal rialzo a cui non è seguito un ulteriore rilancio.

L'aggiudicazione sarà proclamata - a conclusione degli incanti - a favore di chi offrirà il maggior rialzo.

Qualora alla fase dell'incanto venga ammesso un solo concorrente, il rappresentante legale/procuratore sarà tenuto ad effettuare un rilancio non inferiore a 50.000,00 euro.

Le operazioni di gara saranno descritte in apposito verbale di gara redatto dal segretario di Commissione.

Le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche e l'indicazione della sala saranno dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando, pertanto è onere dei concorrenti monitorare costantemente la pagina web del bando di gara, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.

12) AGGIUDICAZIONE

Dopo la seduta pubblica l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alle Dichiarazioni sostitutive dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, ai sensi dell'art.94 del D. Lgs 36/2023. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale.

L'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto al pagamento degli oneri notarili relativi all'esperimento dell'incanto.

In caso di rinuncia all'assegnazione dell'immobile dopo il provvedimento di aggiudica, oltre alla riscossione del deposito cauzionale provvisorio, saranno addebitati i canoni riferiti alle mensilità intercorrenti tra il provvedimento di aggiudica e rinuncia ridotti al 50%, calcolati sulla base dell'offerta presentata.

Se la rinuncia consegue ad aggiudicazione di un'altra unità immobiliare in Galleria per la medesima insegna, il canone addebitato per le mensilità intercorrenti tra aggiudica e rinuncia saranno dovuti in misura del 75%, calcolati sulla base dell'offerta presentata.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la graduatoria risultante dall'incanto.

13) STIPULA DELLA CONCESSIONE

Prima della stipula della convenzione, l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese:

- I. l'attestato di prestazione energetica;
- II. l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, se necessario.

La sottoscrizione del contratto dovrà in ogni caso avvenire entro 30 giorni dall'invito a sottoscrivere notificato a cura dell'Amministrazione.

In caso di mancata sottoscrizione nei termini richiesti, fatti salvi giustificati motivi, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla contestuale escussione della polizza fideiussoria/deposito cauzionale e all'applicazione di una penale pari a 6 mensilità dell'importo aggiudicato, a titolo di risarcimento.

In sede di stipula della convenzione, sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa, pari a due trimestralità del canone concessorio. La fideiussione sarà escutibile a prima richiesta scritta a mezzo di raccomandata A.R. o PEC, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 c.c. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

14) CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico per l'esercizio dell'attività proposta in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o la attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti gli interventi edilizi, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Milano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:



1. le certificazioni di collaudo statico ;
 2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 3. la scheda tecnica di “*Progetto as built*”, unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 4. aggiornamento della scheda catastale;
- ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
 - ad esercitare la facoltà d’uso e di godimento dell’immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d’uso dell’immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell’art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
 - a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, l’attività proposta in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
 - a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all’agibilità e all’uso dell’immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
 - a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori.

Eventuali masserizie abbandonate dal concessionario uscente dovranno essere rimosse a cura e spese del nuovo concessionario.

15) CONVENZIONE - ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Nella convenzione accessiva alla concessione sarà prevista la decadenza della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non acquisisca il parere favorevole della Soprintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi assegnati in concessione;
- il Concessionario non destini l’immobile all’attività commerciale proposta in sede di gara;
- il Concessionario esponga un’insegna già presente in Galleria (nei negozi ubicati nei bracci principale e secondario), salvo il caso in cui lo stesso rinunci alla concessione già esistente e riconsegni l’unità immobiliare al Comune;



- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente. E' fatta salva la possibilità di cedere l'azienda o il ramo di azienda che, tuttavia, ai fini del subentro della concessione, avrà effetto nei confronti del concedente solo decorsi tre anni dalla stipula della convenzione;
- modifichi la destinazione d'uso, l'insegna e/o il marchio, salvo quanto disposto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1497/2012.

16) INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente attraverso il portale del Comune di Milano, entrando nell'apposita sezione presente nella pagina web del bando di gara.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, e all'Albo Pretorio.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Daniela Corrente.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le disposizioni della Giunta Comunale di cui alle premesse, le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti. Il presente bando è escluso dalle disposizioni di cui al D. Lgs 36/2023, se non nelle parti espressamente richiamate.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

17) 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 ed 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 Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare. 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 - Piazza Monte Citorio 121 - 00186 Roma.

IL DIRETTORE
Arch. Massimo Marzolla