



Città di Segrate

Direzione Sviluppo del Territorio-Servizi Tecnici Servizi Ambientali
Ufficio Patrimonio

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – QUARTIERE LAVANDERIE E MILANO DUE

ENTE CONCEDENTE

Comune di Segrate
Via Primo Maggio 20054 - Segrate (MI)
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150
Pec: comunesebrate@pec.it

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- ✓ Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;
- ✓ Regolamento Comunale per “l'assegnazione e l'utilizzo dei beni immobili di proprietà comunale” (approvato con deliberazione C.C. n. 22/2019 e successiva modifica approvata con deliberazione di C.C. n. 8/2020);
- ✓ D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii. “Codice dei contratti pubblici” in quanto applicabile per le parti di competenza;
- ✓ Codice Civile per le eventuali parti di competenza;

ART. 1- OGGETTO DELLA PROCEDURA

Si rende noto che il Comune di Segrate, in esecuzione della determinazione dirigenziale n° 729 del 24 luglio 2024 intende attivare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione ad uso commerciale dei seguenti immobili:

- * **LOTTO 1** - Porzione dell'Edificio “49” facente parte del complesso di Cascina Ovi, come meglio individuato nella planimetria **Allegato A**
- * **LOTTO 2** - Ex Scuola Materna Milano2 Sud - sito nel quartiere di Milano2 in Strada di Spina, 2, come meglio individuato nella planimetria **Allegato B**

ART. 2- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 – COMPLESSO CASCINA OVI

L'Edificio “49”, sito in via Olgia, 9 Segrate si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è assoggettato al benessere della sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

I diversi interventi di recupero e manutenzione straordinaria hanno, infatti tenuto conto dei vincoli architettonici dell'originaria struttura rurale, mantenendo le caratteristiche finiture in cotto e legno

Il complesso di “Cascina Ovi”, fa parte del patrimonio indisponibile dell'ente, ed è composto sostanzialmente da due porzioni:

1. **la prima porzione individuata come edificio “49”**, per una superficie totale complessiva di circa mq 420, si sviluppa su due piani oltre a un portico;

Piano terra si colloca:

- ✓ un atrio ingresso;
- ✓ un vano con scale e ascensore;
- ✓ un locale salone ala est assegnato in concessione all'Accademia di Belle Arti di Brera;
- ✓ un locale nell'ala ovest è nelle disponibilità del Comune ed è dedicata al Fondo De Micheli;

Primo piano si collocano:

- ✓ n° 1 locale di circa 109 mq e relativo terrazzino di circa 20 mq;
- ✓ n° 1 locale di circa 176 mq;
- ✓ n° 1 locale sottotetto/ripostiglio di circa 15mq;
- ✓ un blocco servizi con n° 4 bagno e relativi antibagni;

SISTEMA DI GESTIONE
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

Palazzo Comunale
via Primo Maggio 20054 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
comunesebrate@pec.it
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150



2. l'altra porzione, individuata come edificio "52", si sviluppa su due piani ed è la sede della Biblioteca decentrata comunale;

Sono oggetto del presente Bando l'intero primo piano e al piano terra solo i seguenti spazi:

- ✓ un atrio ingresso;
- ✓ un vano con scale e ascensore;

I locali del primo piano come sopra individuati, hanno una porta di accesso chiusa con serratura non blindata, e con il vano scale e atrio.

Il tutto è meglio identificato nell'elaborato planimetrico allegato (Allegato A).

LOTTO 2 – IMMOBILE EX SCUOLA MATERNA MILANO 2 SUD

L'immobile, fa parte del patrimonio indisponibile dell'Ente, è ubicato nel territorio comunale di Segrate nel quartiere denominato "Milano Due" all'incrocio tra la via Fratelli Cervi e la Strada di Spina.

Il fabbricato ha accesso pedonale dalla passeggiata che fiancheggia le residenze che parte da parcheggio ad uso pubblico ubicato immediatamente a sud del cortile del fabbricato.

Il fabbricato è un edificio realizzato negli anni 1970 inserito in un contesto urbanistico prevalentemente residenziale e di pregio quale il Comprensorio di Milano Due, è caratterizzato da una vasta presenza di aree a verde, piste ciclabili e percorsi pedonali, aree a gioco per bambini, e zone comuni la cui gestione centralizzata da parte del Supercondominio denominato "Comprensorio Milano 2", garantisce uno standard territoriale riconoscibile anche in termini di identità di quartiere.

Il contesto urbano nel quale si colloca l'immobile è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici e non lontano da insediamenti commerciali e terziarie, un ristorante, un supermercato.

Negli ultimi anni l'immobile è stato concesso ad uso commerciale, con omologazione ad uso scolastico prima come scuola materna, poi come liceo San Raffaele e negli ultimi 6 anni per l'esercizio di gestione di asili nido e scuola dell'infanzia in lingua inglese.

Il fabbricato si sviluppa prevalentemente al piano terra da cui si accede, attraverso un vano scala interno, ai locali di servizio (non ristrutturati) e ad un cavedio ubicati al piano interrato.

Al piano terra si trovano due unità immobiliari quella dell'alloggio custode che risulta già assegnato (non oggetto di concessione) e quella oggetto di concessione.

L'unità immobiliare oggetto di concessione risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13 col mappale 150 sub 1 alla categoria catastale B/4 - classe U - della superficie catastale mq 1.033, oltre a circa 4.000 mq di area verde di pertinenza dell'immobile

Per garantire la massima versatilità nell'utilizzo degli spazi è stato mantenuto un ampio spazio centrale di mq 200 circa, a cui si accede direttamente dal portone di ingresso, con servizi igienici fruibili anche da persone con ridotte capacità motorie; intorno all'atrio centrale sono stati sistemati locali più piccoli (della superficie variabile da un minimo di mq 40 circa ad un massimo di mq 67 circa) che possono essere gestiti anche in modo autonomo, oltre ad un salone di mq 159 circa ubicato nella zona a ovest dell'edificio.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione in quanto è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno contemplato anche la sistemazione del manto di copertura attraverso una ricorso completa con sistemazione delle tegole e dell'impermeabilizzazione.

L'impianto di riscaldamento dell'edificio è collegato all'impianto di teleriscaldamento del quartiere (l'unità immobiliare oggetto di concessione appartiene alla classe energetica F come da apposita attestazione APE redatta in data 29.09.2016 - valida fino al 29.09.2026).

ART. 3 – STATO DI FATTO LOTTI

I due Lotti saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Comune di Segrate non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili concessi rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Bando.

Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario acquisire, integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali.

Il Comune non eseguirà sui Lotti oggetto di concessione alcuna opera migliorativa, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.



Gli interventi necessari alla loro funzionalizzazione sono posti unicamente a carico del concessionario, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta ecc., si rendesse necessario per rendere l'immobile/locali idonei all'utilizzo.

Il concessionario ove necessario e in base al progetto di destinazione dei locali e dell'immobile, potrà apportare delle modifiche, effettuare opere di riqualificazioni a proprie spese e comunque solo dopo approvazione dell'eventuale progetto degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale.

È espressamente pattuito che l'eventuale rapporto che si instaurerà in dipendenza del presente bando sarà disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà, in nessun caso, essere ricondotto al regime locativo in quanto i due Lotti appartengono al patrimonio indisponibile dell'Ente.

ART.4 -DESTINAZIONI D'USO PREVISTE E CONTENUTI DELL'OFFERTA

Sono ammessi a presentare offerta gli operatori economici che svolgano un'attività compatibile con il contesto residenziale e che offre servizi rilevanti per la collettività come attività relative al settore scolastico/formativo, aprendo anche all'evoluzione di attività più convenzionali quali: musica, lingue, il settore culturale e sociale etc.

Verrà esclusa qualunque attività che proponga servizi/attività che possano ricondursi a fasce ristrette di popolazione e che non garantiscano parità nell'accesso ai servizi.

I locali/immobile in concessione dovranno essere utilizzati esclusivamente per le funzioni suddette.

La domanda di partecipazione, dovrà essere corredata di una proposta progettuale articolata per entrambi i Lotti nel seguente contenuto minimo obbligatorio:

- a. descrizione del soggetto proponente con indicazione della struttura organizzativa Aziendale e delle specifiche competenze presenti;
- b. breve sintesi del progetto proposto che comprenda obiettivi e finalità del progetto, attività e iniziative che si intendono realizzare in entrambi i Lotti e bisogni che si intende soddisfare (target di riferimento)

Le proposte dovranno contenere indicazioni relative a:

- ✓ **sotto il profilo urbanistico:** inserimento di attività che mettano in connessione gli spazi oggetti del presente Bando con gli spazi aperti dei siti dove sono collocati i due Lotti, complessivamente, con le aree urbane circostante;
- ✓ **sotto il profilo architettonico:** la salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche originali del sito (Cascina Ovi);
- ✓ **sotto il profilo funzionale:** la realizzazione riguardante principalmente attività
 1. scolastiche di ogni ordine e grado (*scuola Primaria, Scuola Secondaria di I grado, Scuola Secondaria di II grado, Accademia/Università*);
 2. ricreative e culturali (*come corsi di musica, lingue, teatro, scultura, ceramica, scenografia, nuove tecnologie, fotografia etc.*);
- ✓ **sotto il profilo gestionale:** la presentazione preliminare di business plan rapportato all'investimento previsto (opere, allestimenti, ed arredi, personale, macchinari), alla durata della concessione, ai costi relativi ad attività di manutenzione ordinaria, costi finalizzati all'ottenimento delle autorizzazioni relative all'attività esercitata compresa eventuale nuova Certificazione prevenzione incendi, pulizie, etc.
- ✓ **sotto il profilo operativo:** alla definizione di un cronoprogramma attendibile e coerente con l'apertura pubblica dei siti che:
 1. per i locali di Cascina Ovi non potrà avvenire prima di giugno 2025;
 2. per l'immobile Ex scuola Materna MI2 sud dovrà avvenire max entro 6 mesi dall'aggiudicazione della gara.

ART.5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in 10 anni. Per ulteriori dettagli si rimanda allo schema di concessione Allegato C e D al Bando.

Alla scadenza è esclusa la possibilità di rinnovo o proroga in forma tacita.

ART. 6 – UTENZE E IMPOSTE

Lotto 1 – Complesso Cascina Ovi: la porzione dell'edificio "49" del complesso di Cascina Ovi non è provvista di utenze separate per cui il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Segrate un rimborso delle spese di energia elettrica, riscaldamento e acqua in proporzione a mq occupati.



Sono altresì a carico del Concessionario le eventuali spese per l'attivazione delle linee di telefonia voce e dati. Per ulteriori dettagli si rimanda allo schema di concessione Allegato C

Lotto 2 – Immobile Ex Scuola Materna Milano 2 Sud: Sono poste a carico del concessionario i seguenti oneri:

UTENZE	
SUBENTRO Energia elettrica e Acqua	Il Concessionario dovrà provvedere a subentrare nella titolarità delle utenze stipulando direttamente con le aziende erogatrici i singoli contratti di fornitura. I contratti di utenza dovranno essere prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro il termine di 120 giorni dalla stipula del contratto di Concessione.
RIMBORSO Spese Condominiali (riscaldamento/raffrescamento)	Il concessionario dovrà provvedere al pagamento delle spese condominiali (riscaldamento/raffrescamento) che saranno determinate sulla base dell'ultimo Bilancio di gestione (consuntivo e preventivo) approvato dall'Amministrazione Comunale e da "Comunione Calore di Milano Due". Saranno possibili successivi accordi che potrebbero prevedere il pagamento diretto a Comunione Calore MI2 anziché al Comune.
Telefono voce e dati	Tutte le spese per l'eventuale attivazione delle linee di telefonia voce e dati sono a carico del Concessionario.

Inoltre, per entrambi i Lotti, il Concessionario dovrà farsi carico:

1. del canone concessorio stabilito a prezzo di mercato (posto a base di gara)
2. della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani (TARI) inoltrando l'apposita denuncia di occupazione al Gestore dell'Entrata con l'indicazione delle relative superfici (fabbricato/area adiacente);
3. dell'imposta comunale sulla pubblicità secondo la normativa vigente.
4. delle relative alla stipulazione del contratto di concessione (imposta di registro, imposta di bollo ove non esente e diritti di segreteria da corrispondersi prima della stipula).

ART. 7 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario ha l'obbligo:

- a. di attuare la destinazione d'uso per la quale vengono concessi i Lotti;
- b. di farsi carico delle spese per la pulizia generale degli spazi;
- c. di mantenere i locali/immobile in condizioni di decoro e igiene;
- d. di corrispondere al Comune il canone concessorio e tutte le imposte e tasse relative all'immobile in concessione;
- e. di eseguire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria dell'immobile per tutta la durata contrattuale, secondo quanto descritto negli schemi di concessione allegati al presente Bando;
- f. di farsi carico delle opere di manutenzione straordinaria necessarie per rendere i due Lotti oggetto del presente Bando idonei all'uso convenuto, nonché lo sgombero di qualsiasi masserizia presente in loco. Il concessionario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del bene assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate
- g. di effettuare tutti i lavori occorrenti per la messa a norma delle strutture e degli impianti a seguito di aggiornamenti e/o modifiche delle normative vigenti durante il periodo di validità della concessione, al fine di proseguire nell'esercizio delle attività esercitate;
- h. di assumere gli oneri per autorizzazioni dirette, complementari e funzionali utili per la gestione dei locali e lo svolgimento dell'attività commerciale;
- i. richiesta e ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative/sanitarie e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, compresa l'eventuale richiesta autorizzativa alla sovrintendenza delle belle arti per il complesso di Cascina Ovi;

Per ulteriori dettagli si rimanda agli schemi di concessione, Allegato C e D al Bando.



ART. 8 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

I soggetti legittimati a partecipare alla presente gara sono:

- a) *persone le fisiche o giuridiche;*
- b) *enti pubblici;*
- c) *raggruppamenti di tali persone o enti;*
- d) *qualsiasi associazione temporanea di imprese;*
- e) *gli enti senza personalità giuridica ivi compresi i GEIE-gruppi europei di interesse economico*

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

Alla selezione sono ammessi raggruppamenti temporanei fra i soggetti sopra indicati.

Purché in possesso dei seguenti requisiti:

- ✓ Insussistenza di posizioni debitorie o lite pendente nei confronti del Comune;
- ✓ Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 che dispone le cause di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto laddove non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- ✓ previsti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998 per l'esercizio dell'attività commerciale.

Sono ammessi alla gara esclusivamente i concorrenti che posseggono tutti i requisiti sopra indicati (il possesso di tali requisiti viene autocertificato in sede di gara).

È ammessa la partecipazione ad entrambi i Lotti oggetto del presente Bando. Ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n. 36/2023, è consentita l'aggiudicazione al medesimo concorrente di entrambi i Lotti.

ART. 9 - IMPORTO A BASE D'ASTA - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione annuo posto a base di gara soggetto a rialzo è fissato in:

- * **Euro 39.000,00 Lotto 1** - Porzione dell'Edificio "49" facente parte del complesso di Cascina Ovi
- * **Euro 95.000,00 Lotto 2** - Ex Scuola Materna Milano2 Sud

Nella determinazione del prezzo posto a base di gara l'Ente ha tenuto conto, comunque, dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili e degli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dei locali, che restano in capo al soggetto aggiudicatario.

ART. 10 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Fermo restando che il punteggio massimo attribuito è pari a 100, di cui 50 per il progetto tecnico/qualitativo e 50 per l'offerta economica rispettivamente per ogni singolo Lotto (Lotto 1 e Lotto 2), di seguito sono indicati gli elementi di valutazione, i relativi pesi ponderali e le modalità di assegnazione dei singoli punteggi.



PROGETTO TECNICO QUALITATIVO		
Peso ponderale: 50		
CRITERI	SUB-CRITERI	PESI
A) Attività proposta - Qualità del progetto presentato	A.1- Descrizione analitica del progetto con: * indicazione delle attività e iniziative che si intendono realizzare con relativa eventuale ripartizione degli spazi; * obiettivi; * orari e modalità di fruizione degli spazi; * finalità del progetto; * cronoprogramma delle attività attendibile e coerente con l'apertura della/e struttura/e; * business plan che sintetizzi i contenuti e le caratteristiche del progetto con un'analisi di fattibilità in grado di fornire dati di natura economica-aziendale, le attività e gli obiettivi previsti nel progetto compresi i costi per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei beni immobili, la copertura economica del programma di investimento con indicazione delle risorse finanziarie dedicate, il cronoprogramma degli interventi.	20
	A.2 Legame con il territorio in cui si trova il bene, possibilità di fruizione del bene da parte dei cittadini e loro coinvolgimento nelle attività previste e sostegno alla proposta progettuale da parte di soggetti terzi <i>ossia un'analisi:</i> * <i>dell'ambiente/territorio dove avviare il progetto;</i> * <i>della proposta progettuale dove si rinviene in modo chiaro, coerente, ben articolato e completo la possibilità di fruizione del bene da parte dei cittadini/soggetti terzi/realità associative/sociali/economiche del territorio e il loro coinvolgimento nelle attività svolte con indicazioni di specifici progetti, azioni e misure di partecipazione</i>	10
B) Utilità e fruibilità per i cittadini segratesi	Capacità potenziale di produrre posti di lavoro (analisi dettagliata sul successo che il progetto può avere e sulle potenzialità lavorative)	5
C) Piano di scontistica per i cittadini segratesi	Descrizione dell'eventuale piano di scontistica riservata ai cittadini segratesi	5
D) Esperienza e capacità professionale	Esperienza certificata maturata nell'attività proposta nel progetto di concessione	1 punto per ogni anno di esperienza fino ad un massimo di anni 5
E) Curriculum	Descrizione della struttura organizzativa del concorrente dal quale emerge l'idoneità a porre in essere il progetto presentato, le relative capacità professionali e organizzative, incidenza del volontariato, eventuali esperienze nella gestione di progetti simili, e sperienze pregresse, anche con la pubblica Amministrazione	5

OFFERTA ECONOMICA – Peso ponderale:50		
Criterio	Pesi	Base d'asta
Canone offerto per la concessione Lotto 1	50	Euro 39.000,00
Canone offerto per la concessione Lotto 2	50	Euro 95.000,00



Prezzo Offerto per la concessione:50 punti verranno assegnati all'offerta economica più alta.

Il punteggio delle altre offerte economiche verrà calcolato in base al rapporto tra rialzo secondo la seguente formula:

$$X_i = [(P_i - BA) / (C - BA)] * 50$$

Dove:

BA= base d'asta

C = Offerta più alta

50= punteggio attribuito a C

P_i = valore delle offerte

X_i= punteggio attribuito a P_i

È prevista una soglia minima di sbarramento per addivenire all'aggiudicazione pari a:

✓ “Progetto tecnico/qualitativo”: **30/50** punti

Il concorrente **sarà escluso** dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

In caso di parità di punteggio complessivo (progetto tecnico/qualitativo + offerta economica), l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione del progetto qualitativo. In caso di ulteriore parità di punteggio sia nella valutazione del progetto tecnico/qualitativo che in quella economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

Per tutti i criteri e sub-criteri qualitativi ogni commissario assegna per ciascun sub-criterio, in base alla propria discrezionalità tecnica, un coefficiente variabile tra 0 e 1 secondo le seguenti modalità:

<i>coefficienti</i> <i>V_(o)</i>	<i>Giudizio sintetico di</i> <i>valutazione</i>	<i>Motivazione</i>
1	ottimo	Si rileva un ottimo livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,9	più che buono	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta più che buono per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,8	buono	Si rileva un buon livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,7	più che sufficiente	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta più che sufficiente per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,6	sufficiente	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta sufficiente per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,5	non completamente adeguato	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta non completamente adeguato all'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,4	limitato	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta limitato per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,3	molto limitato	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta molto limitato per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,2	minimo	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta minimo per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0,1	appena valutabile	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta appena valutabile per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio
0	non valutabile	Si rileva un livello qualitativo dell'offerta non valutabile, quindi del tutto inidoneo, per l'elemento oggetto di valutazione in termini di rispondenza tecnica e funzionale rispetto agli standard attesi di servizio

ART. 11- INFORMAZIONI - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Ciascun soggetto concorrente è invitato a prendere esatta visione del bene oggetto di concessione.

Per acquisire eventuali ulteriori informazioni in merito al presente avviso è possibile rivolgersi al Servizio Patrimonio del Comune, inviando una mail all'indirizzo: spazi@comune.segrate.mi.it

Il presente Bando con la relativa documentazione di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Segrate ed è reperibile sul sito web istituzionale del Comune di Segrate (www.comune.segrate.mi.it), nella home page e nella sezione “Bandi e avvisi vari”;



ART. 12 – SOPRALLUOGO

È **obbligatorio** effettuare sopralluogo presso i locali e l'immobile oggetto del presente Bando previo appuntamento da richiedersi alla sezione Ufficio Patrimonio del Comune alla casella di posta elettronica: spazi@comune.segrate.mi.it entro il 30 settembre 2024.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati.

ART. 13 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire le offerte, redatte in lingua italiana, al Comune di Segrate - Ufficio Protocollo/Sportello s@c – via Primo Maggio – 20054 Segrate (MI), **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 7 ottobre 2024, a pena di esclusione**, in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta la firma dell'offerente sui lembi di chiusura del plico medesimo, anche senza utilizzo di ceralacca, tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escluderne così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), sul quale dovrà apporsi l'esatta indicazione del destinatario e del mittente, nonché la seguente dicitura:

“NON APRIRE - Contiene documenti per asta pubblica per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale – Lotto n°....”

Il plico dovrà pervenire all'indirizzo di cui sopra, nel rispetto del termine indicato, con una delle seguenti modalità:

- a) con raccomandata A.R. a mezzo servizio postale;
- b) a mezzo corriere;
- c) con consegna a mano presso lo sportello S@C del Comune di Segrate nei giorni e orari di apertura indicati sul portale del Comune.

A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio e tassativo (cioè a pena di esclusione dall'asta), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo/Sportello S@C oltre il suddetto termine.

Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data di protocollazione apposta sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo/Sportello S@C all'atto del ricevimento (qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l'orario di arrivo).

Non saranno quindi, in alcun caso, presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche se per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente e/o anche se spediti prima del termine indicato, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto del presente Bando.

Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A.R. o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi saranno considerati come non consegnati. Gli stessi saranno conservati per un periodo massimo di tre mesi, durante i quali potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

Il plico sopra citato dovrà contenere n. 3 distinte buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

Ogni operatore economico potrà presentare offerte per entrambi i Lotti.

Nel caso in cui i concorrenti intendano partecipare per entrambi i Lotti, dovranno consegnare UN UNICO PLICO contenente:

- * **N°1 Busta “1” - Documentazione amministrativa;**
- * **N° 2 distinte Buste “2” - Progetto tecnico/qualitativo;**
- * **N°2 distinte Buste “3” - Offerta economica.**

Su ciascuna busta dovrà essere apposta l'esatta indicazione del mittente, ed una delle seguenti diciture idonee ad identificarne il contenuto:

- ✓ **BUSTA 1:** Documentazione Amministrativa;
- ✓ **BUSTA 2:** Progetto Tecnico/Qualitativo;
- ✓ **BUSTA 3:** Offerta Economica.



Si precisa che il mancato rispetto delle prescrizioni volte a garantire la segretezza dell'offerta (plico e/o una o più delle n. 3 buste interne non controfirmate sui lembi di chiusura e/o non sigillate), è causa di esclusione dall'asta.

❖ **BUSTA 1 - Documentazione amministrativa** - (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura contenente i seguenti documenti:

1. **Istanza per la partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva** resa utilizzando l'Allegato E ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 (oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza).

1.1. A pena di esclusione tale documento deve:

1.1.1. *in caso di concorrente singolo, essere sottoscritto dalla persona fisica o, in caso di persone giuridiche, dal relativo legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore;*

1.1.2. *in caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo di imprese (costituito o da costituire) o consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile da costituire, essere prodotto da ciascuna impresa (sottoscritto, quindi, dal relativo legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore) che costituisce o costituirà il RTI/che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;*

1.1.3. *in caso di consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile, (già costituito) consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, GEIE, essere sottoscritto dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore del consorzio;*

2. **Fotocopia** di un documento di identità integrale, in corso di validità, del sottoscrittore;

3. **le Autocertificazioni** previste all'art. 8 del presente Bando;

4. **Permesso/carta di soggiorno**, solo per i cittadini extracomunitari

5. **Deposito cauzionale provvisorio infruttifero** di Euro 9.500,00 per l'EX Scuola Materna MI2 Sud e Euro 3.900,00 Porzione dell'Edificio "49" facente parte del complesso di Cascina Ovi, pari al 10% degli importi posti a base di gara, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione, costituito mediante bonifico bancario, da effettuarsi presso la **tesoreria comunale** - IBAN: IT24S0306920604100000046012 - causale "*Deposito cauzionale provvisorio per gara pubblica per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale – Lotto n°...*";

La ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dovrà essere contenuta nella Busta1, per ogni Lotto a cui si partecipa.

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione dal Bando, depositi cauzionali effettuati in altra forma e cioè tramite contanti, assegni bancari di c/c, ovvero, tramite polizze fidejussorie assicurative o bancarie;

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune di Segrate;

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula della concessione, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una semestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula dell'atto di concessione

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.



Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di concessione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

❖ **BUSTA 2 - Progetto Tecnico/Qualitativo**

Dovrà essere inserito il progetto gestionale presentato distinto per i due Lotti, redatto su carta libera e sottoscritto dall'offerente in cui oltre ad una descrizione generale dovranno essere evidenziati e descritti i punti indicati quali Criteri qualitativi all'art 10.

❖ **BUSTA 3 - Offerta Economica**

Dovrà essere inserita l'offerta economica (Allegato F) distinta per i due Lotti, sottoscritta dall'offerente, a pena di nullità dell'offerta medesima, recante l'indicazione del prezzo offerto quale canone annuo di concessione, esposto sia in cifre, sia in lettere (in caso di difformità tra l'indicazione espressa in cifre a quella espressa in lettere, si terrà conto di quella più favorevole per l'Amministrazione Comunale).

A pena di esclusione:

- 1. in caso di offerente singolo: l'offerta deve essere sottoscritta dalla persona fisica o, in caso di persone giuridiche, dal relativo legale rappresentante/amministratore, munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata;*
- 2. in caso di offerente costituito (o da costituire) in raggruppamento temporaneo di imprese, o consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile da costituire: l'offerta deve essere sottoscritta da ciascuna impresa (dal relativo legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata) che costituisce o costituirà il RTI/che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;*
- 3. in caso di consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile (già costituito), consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, GEIE: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura del consorzio, da allegare in originale o in copia autenticata.*

Con le stesse modalità e formalità, fermo restando il termine improrogabile di presentazione delle offerte sopra indicato, dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, le eventuali integrazioni ai plichi già prodotti dagli interessati in conformità alle modalità di presentazione ed entro i termini indicati nel presente avviso. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il numero e la data di protocollazione (qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l'orario di arrivo).

ART. 14 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e/o delle dichiarazioni rese ai fini della partecipazione alla presente procedura saranno sanate attraverso il procedimento di soccorso istruttorio. In tal caso verrà assegnato al concorrente un termine affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie all'ammissione, indicandone il contenuto e i soggetti che devono renderle.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

ART. 15 – MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi dell'art. 63 del R.D. n. 827/1924 l'apertura dei plichi pervenuti entro i termini avverrà in seduta pubblica alle **ore 10,00 del giorno 8 ottobre 2024** presso la sala formazione della sede municipale in via Primo Maggio snc, 20054 Segrate (MI), a cura della commissione presieduta dal Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio Servizi Tecnici Servizi Ambientali.

Eventuali variazioni della predetta data saranno immediatamente comunicate sul sito web istituzionale del Comune entro le ore 12:00 del giorno precedente.

La seduta proseguirà a porte chiuse per la valutazione dell'offerta qualitativa, mentre l'apertura delle offerte economiche avverrà in seduta pubblica che si svolgerà in giorno e orario stabilito al termine della seduta per la valutazione dell'offerta qualitativa e comunicata ai partecipanti e tramite il sito comunale.



L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c), e 76, comma 2, del R.D. n. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni, ed avverrà in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più alta vantaggiosa rispetto al canone annuo a base d'asta e all'offerta tecnica valutata secondo quanto indicato al precedente art. 10 del presente Bando pubblico.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso.

ART. 16 – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI GARA

Rappresentano cause espresse di esclusione dalla presente procedura:

- a. il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione dell'istanza di partecipazione;
- b. casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta;
- c. mancata sottoscrizione della dichiarazione sostitutiva o dell'offerta economica, o mancanza di altri elementi essenziali;
- d. irregolarità relative alla chiusura dei plichi idonee da comprometterne l'integrità, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

ART. 17 – CONTROLLI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Esperita la procedura, l'Amministrazione Comunale procede alla verifica delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di presentazione offerta da parte dell'aggiudicatario,

Acquisita la predetta documentazione ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

ART. 18- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Segrate - in qualità di titolare del trattamento - informa che i dati personali di cui sia venuto in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura, saranno raccolti presso il Comune – Servizio Patrimonio – e trattati per le finalità di gestione della procedura e del rapporto di concessione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei candidati interessati.

Ai sensi della normativa nazionale e comunitaria sopra richiamata, i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Titolare del trattamento dei dati: Comune di Segrate, Via Primo Maggio snc.

Responsabile del trattamento: Ing. Annapaola De Lotto, in qualità di Dirigente per il "Servizio Patrimonio".

Controllo sui dati forniti potranno essere effettuati come previsto dalla normativa vigente.

ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'espletamento della procedura, di prorogarne la data o di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di:

1. non procedere all'aggiudicazione della gara, qualora la proposta sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente avviso;
2. non assegnare gli immobili aggiudicati in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento;
3. così pure di revocare, modificare o prorogare il presente Bando, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto entro la scadenza indicata dall'Amministrazione Comunale, sarà



preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

In questa circostanza verrà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione provvisoria.

ART. 20 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è l'Ing. Annapaola De Lotto dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio Servizi tecnici Servizi Ambientali

Per ogni controversia sorta in dipendenza della presente procedura, la competenza è del Foro di Milano.

Il Dirigente Ing. Annapaola De Lotto

Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 D.Lgs. n. 82/2005)

Allegati al presente Bando pubblico:

1. **Allegato A** - Planimetria edificio "49" del complesso di Cascina Ovi
2. **Allegato B** - Planimetria immobile "Ex scuola materna MI2 Sud"
3. **Allegato C** - Schema atto di concessione edificio "49" del complesso di Cascina Ovi
4. **Allegato D** - Schema atto di concessione Ex scuola materna MI2 Sud
5. **Allegato E** - Istanza di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva
6. **Allegato F** - Modello offerta economica