

AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "VILLA BREME FORNO" POSTO IN CINISELLO BALSAMO, VIA MARTINELLI N. 23.

RENDE NOTO

In esecuzione agli indirizzi espressi da questa Amministrazione con deliberazione di Giunta n. 167 del 31 luglio 2019 e della determinazione dirigenziale n. 907 del 01.08.2019 che intende procedere alla concessione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 58, c. 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., dell'immobile di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo denominato "Villa Breme Forno", sito in Cinisello Balsamo, Via Martinelli n. 23, bene inserito nel piano di valorizzazione degli immobili comunali e nel patrimonio indisponibile del Comune, ubicato in un contesto rilevante nel centro storico del quartiere di Balsamo suscettibile di utilizzo di tipo culturale, sede universitaria, corsi di formazione, master, eventi culturali, biblioteca, formazione aziendale, uffici per servizi pubblici.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Cinsiello Balsamo al Fg 44, Mappali 66, subb. 854 cat. B/5 di mq. 2.203 e 855 cat. C/1 di mq. 232, 67 cat. C/2 di mq. 34 e comprende un parco pertinenziale al Fg. 44 Mappali 65 di mq. 2.890, 68 "Ente Urbano" di mq. 1.561. Attualmente l'immobile è occupato dall'Università Milano Bicocca e utilizzato come polo di alta formazione per corsi, master ed eventi, oltre che come biblioteca digitale, con ingresso riservato a docenti e studenti dell'università la cui convenzione d'uso è ormai scaduta, oltre a un bar e a uno spazio di Coworking denominato "Cofò", gestito in concessione dall'Associazione di Promozione Sociale "Oltrespazio" in accordo con l'Amministrazione comunale, la cui convenzione scadrà in data 27.02.2024.

A tal fine il Comune intende preliminarmente svolgere una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

1) FINALITA'

Il presente Avviso Pubblico, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un'apposita procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di esperti ed operatori. Il presente Avviso, pertanto, non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile; è un dialogo tecnico che, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei Contratti", è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione di una eventuale gara avente ad oggetto la concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001, volte al recupero e alla successiva gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Villa Breme Forno".

Con il presente Avviso non è neppure prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione ricevute, serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione, riguardo la fattibilità del ricorso al predetto strumento della concessione di valorizzazione. **Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse procedere, lo farà attraverso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.**

Il presente Avviso di manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione Concedente in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avvio della predetta procedura ad evidenza pubblica, a meno che non

sussistano oggettive ragioni per l'eventuale affidamento diretto debitamente motivate dal pubblico interesse.

Si precisa, inoltre, che non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato al processo di consultazione posto in essere con il presente avviso.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Utilizzo di tipo culturale e museale, sede universitaria, corsi di formazione, master, eventi culturali, biblioteca, formazione aziendale, uffici per servizi pubblici, coworking; a quest'ultimo è annesso un piccolo spaccio-bar con somministrazione di alimenti e bevande ad uso degli avventori della struttura.

Potrà essere consentito l'utilizzo per riunioni, conferenze e congressi, mentre sono espressamente vietati utilizzi quali l'affitto di sale e delle pertinenze esterne per battesimi, matrimoni, cresime, assemblee condominiali e in generale attività che risultino incoerenti o in contrasto con le funzioni storico-culturali dell'immobile in oggetto. Ogni evento che esula dalla funzione principale, dovrà essere obbligatoriamente autorizzato preventivamente dall'Amministrazione Comunale di Cinisello Balsamo.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dall'Avviso di Gara che verrà pubblicato dal Comune di Cinisello Balsamo, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Si rende inoltre noto che il Comune di Cinisello Balsamo ha avviato un progetto di riqualificazione dell'area esterna ed una diversa distribuzione degli spazi ed aree a verde.

Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di utilizzare l'ala Sud del complesso per eventuale ampliamento delle attività di coworking, nonché utilizzare spazi per l'insediamento di un "Ufficio Europa" a sostegno tecnico delle attività economiche presenti sul territorio, oltre ad utilizzo della struttura per finalità istituzionali o per eventi.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è orientativamente fissata in anni 6, rinnovabile, con espressa comunicazione da parte di una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza naturale, con facoltà delle parti recedere dal contratto attraverso comunicazione protocollata con almeno 6 mesi di preavviso.

4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è una Villa nobiliare del XVIII secolo in stile neoclassico, acquisita e ristrutturata agli inizi degli anni 2000 dall'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo, sita nel centro storico del quartiere di Balsamo.

Vengono allegate le planimetrie ed ulteriori dettagli sono pubblicati al seguente url della Regione Lombardia:

<http://www.lombardiabeniculturali.it/architetture/schede/MI100-02326/>

Il bene immobile verrà consegnato nella condizione attuale esistente, in buono stato di conservazione.

Il bene immobile in oggetto è sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (artt.10-130 del D.Lgs. 22-1-2004 n. 42), in quanto riconosciuto di interesse culturale, ai sensi degli articoli 10, 12 del codice medesimo. Qualsiasi intervento di carattere edilizio, o qualsiasi mutamento di destinazione d'uso, dovrà risultare compatibile con il bene stesso ed essere preventivamente sottoposto all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

5) SOPRALLUOGO

P

COPIA DEL DOCUMENTO DIGITALE DEPOSITATO PRESSO L' ENTE

Protocollo N. 0059861/2019 del 02/08/2019

Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»

Firmatario: EUGENIO STEFANINI

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

Per partecipare alla procedura è necessario un previo sopralluogo sull'immobile da concordare con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Cinisello Balsamo.

È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentate ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici e telefonici.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di manifestazione di interesse.

Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune di Cinisello Balsamo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

6) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti", nonché Enti pubblici o privati ed associazioni riconosciute. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

I soggetti partecipanti devono essere in possesso di:

a) Requisiti di carattere generale

- inesistenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016

b) Requisiti di idoneità professionale, capacità economica e tecnica

- iscrizione alla Camera di Commercio e/o altro titolo da valutare.

7) CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Il canone base annuo per l'utilizzo dell'intero immobile al lordo delle parti che sono e saranno utilizzate da terzi e quindi da scomputare a corpo è fissato in Euro € 336.842,93 (trecentotrentaseimilaottocentoquarantadue/93) come minimo di stima tra il valore di locazione annuale (determinato con la capitalizzazione del tasso del 5% sul valore dell'immobile) e quello di mercato locazione annuale (da valori di mercato agenzia entrate). Nel caso di assegnazione a Enti, Associazioni senza fini di lucro, Onlus, Organizzazioni non governative potrà essere valutata l'eventuale applicazione di riduzioni di cui all'art. 32, comma 8, della L. 23.12.1994, n. 724.

Il pagamento del canone di locazione potrà essere sostituito da servizi utili per la città di Cinisello Balsamo per un valore annuo, almeno equivalente, sulla base di un progetto in cui potranno essere specificati e valorizzati gli interventi e il loro valore economico.

Il concessionario dovrà rendicontare periodicamente ed almeno annualmente l'elenco dei servizi resi e il loro effettivo valore economico.

La manifestazione di interesse deve essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo a vantaggio della comunità, dell'immobile.

La proposta di valorizzazione deve riguardare sia gli aspetti di manutenzione straordinaria, sia quelli di natura funzionale/gestionale (uso e gestione).

La proposta, previo inquadramento generale, dovrà essere circostanziata e contenere ogni utile elemento volto a dimostrare la sostenibilità tecnico/economico/gestionale di massima

dell'idea di utilizzo, i cui oneri di realizzazione si intendono totalmente a carico del concessionario.

La proposta potrà utilmente evidenziare le caratteristiche essenziali degli interventi tecnici e di valorizzazione.

Gli interventi proposti devono, altresì, suggerire le attività che vi si propone di avviare, gli aspetti connessi alla tutela e valorizzazione del territorio e quant'altro si ritenga utile ai fini della manifestazione di interesse.

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata anche attraverso, note e relazioni illustrative, schede, e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione delle ipotesi di valorizzazione.

La proposta di valorizzazione **deve essere di max 10 pagine formato A4 carattere times new roman – 12, interlinea 1, oltre alla eventuale documentazione tecnica** e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione Concedente di verificare la sussistenza nell'idea progettuale/imprenditoriale degli elementi sostanziali in grado di prefigurarne, in via preliminare, la conformità rispetto agli obiettivi di valorizzazione e di utilizzo ottimale della struttura come prefissato nel presente Avviso e, soprattutto, consentire una più completa valutazione per la eventuale futura procedura di gara.

8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La documentazione richiesta deve essere contenuta in due distinte buste debitamente sigillate su tutti i lembi di chiusura riportanti, rispettivamente, le seguenti diciture:

-**"Busta A - documentazione amministrativa"**

-**"Busta B – documentazione tecnica"**

Le buste suddette devono essere contenute, a pena di esclusione, in un unico plico contenitore, debitamente sigillato sui lembi di chiusura.

Tale plico deve pervenire con qualsiasi mezzo a: Ufficio Protocollo Generale - Comune di Cinisello Balsamo – Ufficio Patrimonio – Via XXV aprile, 4 **entro e non oltre le ore**

12,00 del giorno 30.09.2019.

Nel contenitore e in ogni busta interna dovranno essere riportate, a pena di esclusione, le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo, il numero di recapito telefonico e la dicitura <<Manifestazione di interesse per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Villa Breme Forno" posto in Cinisello Balsamo, Via Martinelli n. 23>>.

Si farà luogo all'esclusione dei partecipanti che non abbiano fatto pervenire la documentazione di cui sopra nel luogo e nel termine sopra indicati.

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente e corredata da copia di un documento di identità valido del soggetto sottoscrittore.

Si precisa che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera gli stessi dovranno essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

Nella **busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 con cui il concorrente dichiara il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016, unitamente al possesso dei requisiti di idoneità professionale, capacità economica e tecnica indicati al precedente punto 6 lett. b)

2) Attestato di avvenuto sopralluogo dell'immobile rilasciato dai tecnici dell'Ufficio Patrimonio.

Nella **busta B “DOCUMENTAZIONE TECNICA”** dovrà essere inserita la proposta degli interventi di riqualificazione programmati e di gestione dell’attività, avente i contenuti indicati al precedente punto 7.

9) INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Allegato parte integrante del presente avviso da sottoscrivere con firma per accettazione.

10) DISPOSIZIONI FINALI

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo email: patrimonio@comune.cinisello-balsamo.mi.it

L’Amministrazione si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati.

NON si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 4 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Eugenio Stefanini, Dirigente Risorse e Patrimonio.

Per informazioni: Ufficio Patrimonio tel 02/66023479-66023429.

IL DIRIGENTE
Eugenio Stefanini

Allegati: n. 4 planimetrie