



Comune di Baranzate

Città Metropolitana di Milano
Area Gestione del Territorio

AVVISO ESPLORATIVO
PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A
PARTECIPARE ALLA PROCEDURA DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DEL COMPENDIO DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATO AREA EX TAPPARELLI SITO IN VIA NAZARIO SAURO, 73

Visto il Regolamento comunale per la gestione, alienazione, inventario del patrimonio comunale dei beni immobili approvato con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 6 del 09.02.2010;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 48 del 26 marzo 2019 di indizione ed approvazione dello schema di bando;

1. IMMOBILE E UBICAZIONE : COMPENDIO TERRENI E FABBRICATO
DENOMINATO EX TAPPARELLI IN VIA NAZARIO SAURO, 73

Il compendio è sito in zona semiperiferica ed è costituito un fabbricato ex casa colonica e circostante area di pertinenza oltre a due appezzamenti di terreno a verde attraversati dal canale irriguo diramatore terziario Villorese con accesso da Via Nazario Sauro, 73. Tale compendio è confinante con il Parco lineare pubblico che l'Amministrazione comunale intende ampliare e rendere disponibile alla collettività. Obiettivo dell'Amministrazione è il recupero del fabbricato da destinare a finalità socio sanitarie con attività di formazione e socializzazione.

Attualmente l'edificio ed i terreni sono in disuso e versano in stato di abbandono. e. La conformazione plano-altimetrica dell'area è pianeggiante a quota variabile da +144.8 a +145.3.

L'attuale stato dei terreni è verde incolto. Il compendio immobiliare è dotato di accesso pedonale e veicolare in terra battuta attualmente da Via N. Sauro, 73.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 92-95 in zona agricola (oggi destinata a servizi ed attrezzature pubbliche) e privo degli allacciamenti ai servizi di rete e di agibilità. E' composto da un piano fuori terra ed un piano interrato con rampa carrabile. Il rivestimento delle facciate è in mattoni paramano. La struttura è composta da elementi in c.a., tamponamenti in laterizio e travi lignee attualmente ammalorate di sostegno della copertura realizzata in coppi che necessita anch'essa di manutenzione.

La distribuzione in pianta prevede due unità con dislocazione nelle due ali del corpo di fabbrica con locali dotati di finiture con pavimenti e rivestimenti ma prive di allacciamenti di acquedotto, energia elettrica, fognature, impianti e sanitari.

Il fabbricato ha superficie di circa 248 mq al piano terra e dispone di un piano interrato destinato a cantina e posto auto. E' censito al Catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Comune di Baranzate come segue:

Foglio 64 Mappale 235 Sub 1 mq 336

Foglio 64 Mappale 235 Sub 2 mq 55

Le aree sono censite al Catasto Terreni dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Comune di Baranzate come segue:

Foglio 64 Mappale 255 mq 12.839 (Parte-esclusa area di circa 1000 mq ad est prospiciente la Via Sauro da destinare a parcheggio)

Foglio 64 Mappale 258 mq 524

Foglio 64 Mappale 231 mq 3.020

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14.04.2015 avente ad oggetto “ VARIANTE N 2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON D.C.C. DEL 02.12.2014 : CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE” pubblicata sul BUR Lombardia n. 24 del 10.06.2015, prevede le seguenti destinazioni:

- Per il terreno identificato al Foglio 64 Mappale 235: Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale di cui all'Art. 12 del Piano dei Servizi: La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale . Le destinazioni d'uso principali delle aree e degli immobili vincolati sono quelle indicate negli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi : **S7 Polo per servizi socio sanitari**;
- Per i terreni identificati al Foglio 64 Mappale 255 e 258: Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale di cui all'Art. 13 del Piano dei Servizi: **Aree per verde e sport** destinate ad ospitare:
parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi di vicinato e per la somministrazione di alimenti e bevande; orti urbani; attrezzature sportive e relative attrezzature di servizi compatibili e complementari quali esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali; aree e spazi attrezzati per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli temporanei.
(ALL.SUB 2)

3.DURATA DELLA CONCESSIONE

Per consentire al concessionario di attivare sul bene un serio programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone, ma non superiore alla durata massima di 19 (diciannove) anni .

4.OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della procedura di evidenza pubblica è l'affidamento in concessione d'uso del compendio di immobili denominato “Ex Tapparelli”(la planimetria del compendio di immobili è allegata al presente atto) che comprende un fabbricato da recuperare in quanto versa in stato di abbandono ed un'area a verde, al fine della ristrutturazione del fabbricato, la sistemazione dell'area esterna e della pulizia e manutenzione dell'area boscata come meglio individuata nell'allegata planimetria, mantenendo l'uso pubblico dell'area verde e arricchendola con attrezzature ricreative .

Il fabbricato ha superficie di circa 248 mq al piano terra e dispone di un piano interrato destinato a cantina e posto auto.E' censito al Catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Comune di Baranzate come segue:

Foglio 64 Mappale 235 Sub 1 mq 336

Foglio 64 Mappale 235 Sub 2 mq 55

Le aree sono censite al Catasto Terreni dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Comune di Baranzate come segue:

Foglio 64 Mappale 255 mq 12.839

Foglio 64 Mappale 258 mq 524

Foglio 64 Mappale 231 mq 3.020

Gli immobili (più gli spazi esterni) sono così composti:

Un fabbricato attualmente in stato di abbandono di superficie pari a 248 mq al piano terra e un piano interrato destinato a cantina e posto auto, area esterna di pertinenza di mq 3080 e terreni destinati a verde pubblico di consistenza pari a mq 13.323. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione ed allestimento nonché di pulizia e riordino delle aree verdi.

Le aree ed il fabbricato sono individuati nelle allegate planimetrie (ALL.SUB 1)

In particolare il concessionario dovrà provvedere alle seguenti attività:

- Recupero del fabbricato da utilizzare come sede sia di attività proprie che rivolte alla cittadinanza conformemente alla destinazione del Piano dei Servizi e presentazione del progetto con approvazione da parte della Giunta comunale;
- Sistemazione dell'area a verde, pulizia e riqualificazione dell'area boscata da realizzare entro 12 mesi dalla consegna, prevedendo spazi attrezzati a carattere ricreativo per la collettività;
- manutenzione ordinaria sia dell'immobile compresi gli impianti e le attrezzature sia dell'area a verde ;
- promuovere iniziative di interesse dei cittadini in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento ai temi della salute, dell'ambiente e della tutela degli animali;
- collaborare con le associazioni del territorio;

5.FINALITA'

- 1) Favorire il pieno utilizzo di aree verdi e immobili comunali, in particolare garantire la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini;
- 2) Promuovere e diffondere, nel rispetto della normativa vigente, l'educazione sanitaria, la cultura della protezione civile e dell'assistenza alla persona; svolgere attività con i più giovani ed in favore dei più giovani, anche attraverso attività formative presso le scuole di ogni ordine e grado;
- 3) Riqualificare ed assicurare una costante attenzione allo stato di conservazione, sicurezza e pulizia delle aree a verde e servizi;
- 4) Recuperare il fabbricato in disuso e privilegiare una gestione di beni e servizi pubblici oculata che ottemperi ai principi di trasparenza, efficienza e efficacia.

6. RISORSE

Il Comune di Baranzate mette a disposizione un edificio con relative pertinenze che versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione, identificato catastalmente al Foglio 64 Mappale 235 siti nell'area denominata Ex Tapparelli in Via Nazario Sauro ,73 di seguito descritti:

Il fabbricato ha superficie di circa 248 mq al piano terra e dispone di un piano interrato destinato a cantina di mq 190, posto auto di mq 55 ed è censito al Catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Comune di Baranzate come segue:

Foglio 64 Mappale 235 :Sub 1 mq 336- Sub 2 mq 55 (posto auto)

Area di pertinenza del fabbricato : mappale 231 del Foglio 64

Altresì nel compendio sono previsti i terreni a verde identificati al Foglio 64 Mappale 255 e 258

7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare gli enti del Terzo settore e precisamente le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative

sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociali mediante lo svolgimento di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria e di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi. Possono altresì partecipare gli enti religiosi alle condizioni previste al comma 3 dell'art.4 del Codice del Terzo settore;(D.Lgs.n.117/17)

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'indizione della successiva procedura, ovvero di non realizzare l'opera e ciò senza che i soggetti interessati alla manifestazione d'interesse possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di questa Amministrazione.

Si riserva, in ogni caso e in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente espressione di interesse, consentendo la sola restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall'esprimente o da eventuali suoi aventi causa.

8.CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo a base d'asta sul quale i concorrenti dovranno offrire un rialzo percentuale è stimato in € 14.000,00 (quattordicimila) oltre I.V.A se dovuta ai sensi di legge per un periodo di anni 19 (diciannove) corrispondente a € 266.000,00 (duecentosessantaseimila).

Il canone è così determinato in relazione allo stato di abbandono e carente manutenzione dell'immobile e potrebbe essere ridotto nei casi previsti dall'Art.18 del vigente Regolamento per la gestione, alienazione, inventario del patrimonio comunale o scomputato dai costi documentati per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

9. CONTENUTI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

A. (PRIMA FASE) Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate entro i termini previsti su fac-simile di domanda contenente le dichiarazioni relative ai requisiti generali- **Allegato A**-debitamente compilato e sottoscritto digitalmente nella prima fase.

B.(SECONDA FASE) Le manifestazioni di interesse nella successiva fase di gara dovranno tradursi in una proposta progettuale orientata al conseguimento delle finalità illustrate in precedenza e comprendente, in particolare:

1. un progetto di utilizzo e gestione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione sintetica con descrizione delle attività previste e degli interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, messa a norma ed eventuale potenziamento degli impianti ed allestimento della struttura ipotizzati in funzione dell'utilizzo proposto;
2. una stima di massima dei costi e relativa sostenibilità;
3. la descrizione di massima delle attività previste e tempistica di realizzazione degli interventi con eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati, considerato che l'intervento di riqualificazione e pulizia delle aree verdi dovrà essere realizzato entro il termine di 12 mesi;
4. ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall'interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;

10. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate nella seconda fase saranno oggetto di valutazione sulla base dei criteri indicati di seguito.

11.CRITERI DI VALUTAZIONE

Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà effettuata, ai sensi dell'art. 95 - comma 3 - lett. a) del D. Lgs. 50/2016, sulla base dell'offerta economica più vantaggiosa e secondo i seguenti indicatori:

OFFERTA TECNICA: MAX PUNTI 80/100

1. Interventi sull'immobile (edificio esistente) Max 20 punti				
	Vengono valutati gli interventi di massima presentati per la manutenzione straordinaria dell'immobile	15		
	Tempistica di realizzazione per la sistemazione del fabbricato esistente	5		
2.Interventi sull'area a verde Max 25 punti				
	Vengono valutati gli interventi di massima presentati per la sistemazione con particolare riferimento alla fruibilità da parte dei cittadini ed alla sicurezza.	15		
	Tempistica di realizzazione per la sistemazione dell'area verde	10		
3. Proposta progettuale del servizio, metodologia operativa di intervento Max 15 punti così suddivisi				
	Sub-criteri valutazione	Punti D max	Punti Q max	Punti T max
	Organizzazione complessiva del servizio	10		
	Attività proposte al pubblico nel corso dell'anno, sia attività continuative che singole iniziative	3		
	Attività/iniziative proposte a soggetti o categorie individuate che appartengono alla rete del territorio	2		
4.Curriculum della partecipante Max 8 punti				
	Sub-criteri valutazione	Punti D max	Punti Q max	Punti T max
	Viene valutata l'esperienza nella gestione di attività simili	10		

La Commissione, in seduta riservata, valuterà l'offerta tecnica assegnando un punteggio per ogni singolo operatore economico. Il punteggio degli indicatori di cui ai punti 1 e 2 della tabella sopra riportata aventi natura discrezionale (D), sarà attribuito attraverso la media dei voti espressi dai commissari e variabili tra 0 e 1, moltiplicata per il peso ponderale assegnato.

I coefficienti saranno attribuiti in base ai seguenti giudizi:

- Coefficiente pari a 0,0 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "assolutamente inadeguato";
- Coefficiente pari a 0,1 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "inadeguato";
- Coefficiente pari a 0,2 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "parzialmente inadeguato";

- d) Coefficiente pari a 0,3 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "gravemente carente";
- e) Coefficiente pari a 0,4 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "carente";
- f) Coefficiente pari a 0,5 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "insufficiente";
- g) Coefficiente pari a 0,6 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "sufficiente";
- h) Coefficiente pari a 0,7 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "discreto";
- i) Coefficiente pari a 0,8 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "positivo";
- j) Coefficiente pari a 0,9 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "buono";
- k) Coefficiente pari a 1,0 nel caso in cui l'elemento in esame risulti trattato in modo "ottimo".

I coefficienti quantitativi (Q) saranno utilizzati mediante l'applicazione della formula di proporzionalità diretta;

I coefficienti tabellari (T), fissi e predefiniti saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificatamente indicato.

VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

OFFERTA ECONOMICA MAX 20/100

Punteggio attribuito	$\frac{20 \times \text{canone offerto}}{\text{canone più alto}}$
-------------------------	--

L'aggiudicazione verrà disposta a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto, come risultante dalla somma del punteggio attribuito all'offerta tecnica ed economica.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida purchè ritenuta conveniente ed idonea per l'Amministrazione Comunale.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I partecipanti dovranno visionare l'immobile, previo appuntamento telefonico con il settore Area gestione Territorio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati ad essere invitati alla successiva procedura di gara, devono inviare tassativamente entro le ore 12.00 del giorno 17/04/2019, esclusivamente all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.baranzate.mi.it la propria manifestazione di interesse utilizzando il modulo Fac-simile(allegato A) sottoscritto digitalmente contenente, oltre a idonea dichiarazione relativa al possesso dei requisiti minimi richiesti per la partecipazione alla presente procedura (indicati al punto precedente) l'esatta ragione sociale con la quale si sono registrati sulla piattaforma SINTEL e accreditati specificatamente per il Comune di Baranzate.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

- istanza di manifestazione di interesse e contestuale autocertificazione, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato A), debitamente sottoscritta digitalmente corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- attestato di presa visione dei luoghi.

IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Si indicano di seguito gli impegni generali e particolari dell'aggiudicatario che saranno inseriti nel bando di gara o nella lettera di invito.

La gestione del complesso implicherà l'impegno dell'aggiudicatario a:

1. provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, al recupero manutenzione ordinaria, adeguamento normativo ed allestimento degli immobili e delle pertinenti aree esterne e aree verdi oggetto di concessione ;
2. attuare in maniera completa e puntuale il progetto presentato in sede di gara provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto, curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
3. fare un utilizzo corretto e responsabile degli immobili per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
4. provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria degli immobili e pertinenti aree esterne e dei manufatti compresi nel rapporto di concessione;
5. attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze degli immobili oggetto di concessione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti;
6. pagare il canone, dedotte le opere da scomputare ed adempiere agli obblighi generali previsti dall'Art.20 del vigente Regolamento per la gestione, alienazione, inventario del patrimonio comunale;
7. Ai sensi dell'Art.20 del vigente Regolamento per la gestione, alienazione, inventario del patrimonio comunale l'assegnatario è tenuto a costituire, prima della sottoscrizione della convenzione apposita garanzia mediante fideiussione bancaria.
8. L'aggiudicatario dovrà redigere a propria cura e spese i progetti edilizi/impiantistici e degli spazi esterni previsti nel progetto di gestione presentato in sede di gara, recependo eventuali indicazioni impartite dall'amministrazione comunale nella fase preliminare alla formalizzazione del contratto. Pertanto, anche tutti gli oneri derivanti da eventuali lavori di miglioramento del complesso immobiliare e di incremento del patrimonio comunale, incluse tutte le fasi di progettazione, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione, rimarranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere approvate dalla Giunta comunale.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch.Sonia Pagnacco - Area Gestione Territorio.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al REGOLAMENTO (UE) 2016/679, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente procedura e non verranno né comunicati né diffusi.

Con l'invio della manifestazione d'interesse i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento dei dati.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Baranzate.

La procedura potrà svolgersi anche nel caso di manifestazione di interesse di un unico operatore.

Pubblicazione avviso

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

Allegati:

1. Fotografia aerea
2. Planimetrie edificio e area
3. Fotografie esterne / interne edificio e area
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Estratti catastali
6. Modello Fac-simile domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti generali-Allegato A

**Il Responsabile dell'Area Gestione Territorio
Arch. Sonia Pagnacco**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e segg. D.Lgs 82/2005