



Città di Segrate

Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazione d'interesse per la concessione in uso dei locali dell'edificio "49" siti presso il "Complesso di Cascina OVI"

STAZIONE APPALTANTE

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

ART.1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Segrate, nell'ottica di un progetto di sviluppo economico e di incremento dell'attrattività del territorio e in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n°130 del 17 ottobre 2023, intende avviare un'indagine esplorativa per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse per la concessione ad uso commerciale del primo piano dell'edificio "49" facente parte del complesso di Cascina Ovi, con canone a prezzo di mercato.

L'edificio "49" 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.

L'intero complesso di Cascina Ovi si presenta come tre unità disposte a "C" intorno ad un grande cortile interno e un portico di circa 145mq.

Il contesto urbano nel quale si colloca è uno dei quartieri residenziali più prestigiosi della città (tra la frazione di Lavanderie e il quartiere di Milano2).

L'area è servita da mezzi pubblici e inserita in un contesto animato economicamente intorno al quale esistono diverse attività industriali, terziarie, un ristorante, un supermercato.

Il sito, in prossimità di un'area di sviluppo industriale (vicinanza area artigianale e industriale Marconi) è orientato a diventare polo ad alta intensità di vita collettiva, prevalentemente indirizzata alla popolazione giovanile, che può trovare ampi spazi di verde e stimoli culturali, creativi e del tempo libero.

Attualmente una porzione dell'edificio "49" - piano terra - è assegnata all'Accademia di Belle Arti di Brera.

È obiettivo dell'Amministrazione potenziare l'aspetto formativo e culturale di questo complesso facendolo diventare un polo culturale-didattico anche di rilevanza sovralocale.

ART.2- OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

Il presente avviso è finalizzato a realizzare una consultazione per l'acquisizione di documentazione e materiali preliminari, utili alla definizione al perfezionamento di successivi percorsi procedurali di valorizzazione dei locali in oggetto.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di gestione ricevute, serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale che procederà con modalità ad evidenza pubblica per la effettiva concessione dell'immobile.

La realizzazione di questa indagine non è in alcun modo vincolante per il Comune di Segrate e i soggetti che vi parteciperanno non matureranno alcuna posizione di vantaggio, prelazione o altro tipo di diritto in relazione alle future procedure di concessione.



Ad esito di questo avviso non è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi.

ART.3 – DESCRIZIONE COMPLESSO CASCINA OVI

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 430, si sviluppa su due piani oltre a un portico;

Piano terra si colloca:

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

Secondo piano (oggetto del presente avviso esplorativo) 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;

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

Il tutto è meglio identificato nell'elaborato planimetrico allegato.

I locali del secondo piano come sopra individuati, hanno una porta di accesso chiusa con serratura non blindata, e con il vano scale e atrio vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e **il concessionario ove necessario e in base al progetto di destinazione dei locali, 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**

ART.4 -CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La domanda di partecipazione, deve essere corredata di una proposta progettuale che dovrà articolarsi 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 e bisogni che si intende soddisfare (target di riferimento)

Le ipotesi presentate dovranno contenere, inoltre, indicazioni relative a:

- ✓ **sotto il profilo urbanistico:** inserimento di attività che mettano in connessione i locali di cui all'oggetto con gli spazi aperti del sito e, complessivamente, con l'area urbana circostante;
- ✓ **sotto il profilo architettonico:** la salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche originali del sito;
- ✓ **sotto il profilo funzionale:** la realizzazione riguardante principalmente attività
 1. ricreative e culturali (*come corsi di musica, lingue, teatro, scultura, ceramica, scenografia, nuove tecnologie, fotografia etc.*);
 2. scolastiche di ogni ordine e grado (*scuola Primaria, Scuola Secondaria di I grado, Scuola Secondaria di II grado, Accademia/Università*);
- ✓ **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 del sito che dovrà avvenire entro max 6 mesi dall'aggiudicazione della gara.

ART.5 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto potrà avere una durata massima di 10 anni.

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

ART. 6 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E CANONE

I locali del primo piano dell'edificio "49" vengono concessi con canone a prezzo di mercato.

Il canone annuo sarà calcolato tramite la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (che sulla base del primo semestre 2023 si attesta a circa Euro 40.000,00/annui) e sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT.

Il concessionario dovrà inoltre:

1. corrispondere al Comune di Segrate un rimborso forfettario annuale delle spese di acqua sostenuta dall'Amministrazione comunale,
2. corrispondere al Comune di Segrate un rimborso per le spese di luce e riscaldamento sostenuta dall'Amministrazione comunale in proporzione a mq occupati;
3. farsi carico:
 - a) degli oneri di manutenzione ordinaria dei locali e delle spese di gestione;
 - b) degli oneri per l'acquisto di arredi e attrezzature;
 - c) dei costi finalizzati all'ottenimento delle autorizzazioni relative all'attività esercitata compresa eventuale nuova Certificazione prevenzione incendi

ART. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi di concessione della porzione dell'edificio "49" oggetto dell'avviso sono a libera scelta dei soggetti partecipanti (layout, book, relazioni etc..)

I soggetti interessati dovranno presentare le ipotesi di concessioni a mezzo di plico chiuso, da consegnare all'Ufficio Sportello al Cittadino – S@C, per la protocollazione improrogabilmente, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **1° febbraio 2024**

Esternamente a detto plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: *"Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazione d'interesse per la concessione in uso dei locali dell'edificio "49" siti presso il "Complesso di Cascina OVI"* oppure potranno essere inviate tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Segrate: comunesebrate@pec.it

Non saranno prese in considerazione le istanze:

- ⇒ pervenute oltre il limite temporale sopra citato;
- ⇒ non sottoscritte dal professionista.

Con la consegna della manifestazione d'interesse, i soggetti partecipanti autorizzano senza pretendere corrispettivo alcuno, il Comune di Segrate ad utilizzare la documentazione inviata ai fini dello sviluppo dell'attività sopra descritta, nonché pubblicarla sul nostro sito o altri strumenti, salvo diversa indicazione scritta dei proponenti.

ART.8 - ULTERIORI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGO

È possibile visionare l'immobile previo appuntamento da richiedersi alla sezione Gestione del Patrimonio del Comune alla casella di posta elettronica: spazi@comune.segrate.mi.it entro il **26 gennaio 2024**

Il presente avviso, unitamente agli allegati, è disponibile sul sito internet del Comune di Segrate www.comune.segrate.mi.it nonché all'Albo pretorio on-line dell'Ente.



ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/1990, è l'Ing. Anna Paola De Lotto Dirigente della direzione Territorio Sviluppo Economico,

ART. 10 - NORME CONCLUSIVE

Il presente Avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte dei soggetti interessati.

Sotto nessun titolo e/o profilo può essere inteso o interpretato, anche solo implicitamente, come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 Codice Civile, oppure come avviso o bando ai sensi, a titolo esemplificativo, degli artt. 77, 81 D.lgs. 36/2023, né come bando o avviso ai sensi, a titolo esemplificativo, dell'art. 83 D.lgs. 163 cit.

Resta parimenti inteso che lo stesso neppure può essere inteso e/o interpretato, anche solo implicitamente, come impegnativa per questo Ente; nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata in ordine alla concessione per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente.

ART. 11 - TRATTAMENTO 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 – Sezione Gestione Patrimonio – e trattati per le finalità di gestione della procedura, 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 Anna Paola De Lotto, in qualità di Dirigente della Direzione preposta al trattamento dei dati.

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

Allegati:

1. Planimetria Edificio 49