

Determinazione del Dirigente
Patrimonio

Determ. n. 646 del 26/06/2025

OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA COPERNICO 67 - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Premesso che:

- considerato l'importante valore culturale, sociale ed economico del patrimonio immobiliare pubblico, il Comune di Corsico ha informato la propria attività verso iniziative volte a garantirne la gestione e la valorizzazione, muovendo in particolare dai beni immobili attualmente "dismessi" e in precarie condizioni, con l'obiettivo di riqualificarli e di favorire lo sviluppo di attività aperte alla collettività e spazi per il cittadino;
- in particolare, l'Amministrazione comunale è proprietaria di un edificio, facente parte del patrimonio disponibile, censito al Catasto fabbricati Fg. 10, Mapp. 236, Sub. 101 e 102, Categoria C/1, di mq. 90 circa, sito in via Copernico n. 67 e denominato "2 Negozi ex GAM", dismesso da alcuni anni, attualmente in precarie condizioni tali da necessitare importanti costi di investimento per il recupero e riuso;
- riguardo tale immobile, l'obiettivo dell'Amministrazione è di affidarlo a privati o a Enti del Terzo Settore che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il suo recupero e riuso, finalizzato alla funzione commerciale/di servizi;
- il Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare

di proprietà del Comune di Corsico approvato con atto di Consiglio comunale n. 24 del 2021 prevede all'art. 3 che tutti i beni immobili di proprietà comunale possono essere affidati a soggetti terzi;

- il Comune di Corsico intende, pertanto, acquisire manifestazioni di interesse, nel rispetto dei principi di efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità, per la concessione di valorizzazione dell'area in oggetto, da utilizzare per la finalità sopra illustrata e descritta nell'allegato avviso;
- è necessario pertanto, a tal fine, procedere alla pubblicazione di un avviso di manifestazione d'interesse, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente al modello di domanda da presentare, per verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti;
- le condizioni di utilizzo dell'edificio sono contenute nella relazione tecnica parte integrante e sostanziale del presente atto;

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18/12/2024 ad oggetto: *“Approvazione bilancio di previsione finanziario triennio 2025-2026-2027” e s.m.i.*;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2024 ad oggetto: *“Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027 ”*;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2025 avente ad oggetto: *“Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione finanziario (P.E.G.) 2025/2026/2027 ai sensi dell'art. 169 del D.lgs. n. 267/2000”*;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 26/03/2025 ad oggetto: *“Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 - 2027 (PIAO)”*;
- il *“Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico”* approvato con atto di Consiglio comunale n. 24 del 2021

Visto:

- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, art. 107, che disciplina le competenze dei Dirigenti;
- il Decreto Sindacale n.14 del 1/08/2024 con il quale è stato conferito al Dr. Cristiano Crimella l'incarico di direzione del Settore 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICA della macrostruttura

dell'Ente;

D E T E R M I N A

- 1) che la premessa è parte integrante del presente atto;
- 2) di attivare la procedura di manifestazione di interesse per verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati all'utilizzo del bene immobile di proprietà comunale sito in via Copernico n. 67, per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti;
- 3) di approvare gli allegati avviso pubblico e modello di domanda, parti integranti del presente atto;
- 4) che l'allegato avviso pubblico sarà pubblicato sul sito istituzionale per 30 giorni consecutivi;
- 5) di nominare quale RUP della procedura in oggetto la dott.ssa Chiara Galbiati - Funzionaria del Settore 2 Programmazione economica - Servizio Patrimonio pec: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it;
- 6) di dare atto, infine, che la presente determinazione è soggetta alla pubblicazione all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente - Gare e contratti.

Sottoscritta dal Dirigente
(CRIMELLA CRISTIANO)
con firma digitale

COMUNE DI CORSICO

Via Roma 18 - 20094 CORSICO (MI)
C.F. - P. Iva 00880000153



**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE DI
VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA
COPERNICO 67**

PREMESSE:

- considerato l'importante valore culturale, sociale ed economico del patrimonio immobiliare pubblico, il Comune di Corsico ha informato la propria attività verso iniziative volte a garantirne la gestione e la valorizzazione, al fine di realizzare un impatto positivo sull'economia, una riduzione della spesa a carico del bilancio a fronte dell'incremento patrimoniale attivo, una maggiore attrattività per l'investimento privato e la rigenerazione del territorio;
- in questo contesto, si è reputato necessario partire da quei beni immobiliari pubblici attualmente "dismessi" e in precarie condizioni, con l'obiettivo di riqualificarli e di favorire lo sviluppo di attività aperte alla collettività e spazi per il cittadino;
- in tale ottica, vi è attualmente un bene immobile situato in via Copernico n. 67 (di seguito per brevità anche solo bene o bene immobile) catastalmente composto da due negozi, con destinazione commerciale ma dismesso da alcuni anni. Con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26.09.2024 di "Approvazione del documento unico di programmazione (D.U.P.) 2025-2027" è stato approvato il piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale che ha ricompreso il bene, prevedendone la valorizzazione;
- in relazione al citato bene, l'obiettivo è quello di affidarlo a privati o a Enti del Terzo Settore che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il suo recupero e riuso, finalizzato alla funzione commerciale/di servizi;
- il Comune di Corsico intende, pertanto, acquisire manifestazione di interesse, nel rispetto dei principi di efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità, per la concessione di valorizzazione dell'area in oggetto, da utilizzare per la finalità sopra illustrata.

Con il presente avviso, approvato con Determinazione dirigenziale n. del si intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati alla concessione dell'area per l'utilizzo indicato.

Il presente avviso non vincola l'Amministrazione che tra l'altro si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di bandire una procedura a

evidenza pubblica aperta anche a coloro che non avranno aderito al presente avviso.

ENTE:

Comune di Corsico - Milano - Via Roma 18, 20094 Corsico (MI)

C.F. e P. IVA 00880000153.

Servizio responsabile: Patrimonio

e-mail: patrimonio@comune.corsico.mi.it;

Telefono: 02 4480.386

PEC: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it;

CARATTERISTICHE DELL' AREA

L' area, facente parte del patrimonio disponibile, è censita al Catasto fabbricati Fg. 10, Mapp. 236, Sub. 101 e 102, Categoria C/1, è di mq. 90 circa (quale superficie lorda di pavimento) e verrà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. **Il suddetto bene è situato in via Copernico in una zona densamente popolata, nei pressi della stazione ferroviaria (sita in via Copernico 19) ed è dotato di un'area pertinenziale ad uso posteggio.**

IMPORTO DEL CANONE - DURATA DEL CONTRATTO

In accordo con le finalità e forme della concessione di valorizzazione, la procedura non prevederà una base d'asta mentre la durata della concessione potrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta). Gli offerenti presenteranno la propria "Offerta Economico - Temporale" indicando canone e durata prescelti, tenendo conto che, in fase di aggiudicazione, sarà attribuito un punteggio secondo il seguente criterio: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa.

In ogni caso, il canone proposto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Può presentare istanza di partecipazione chiunque sia in possesso dei requisiti per

contrarre con la Pubblica Amministrazione e, specificamente, non incorra nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati possono inviare la propria candidatura utilizzando il fac simile allegato entro e non oltre le ore 12.00 del al seguente indirizzo PEC: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it.

Il termine è da considerarsi perentorio pertanto non verranno prese in considerazione manifestazioni d'interesse pervenute oltre tale termine anche se aggiuntive e/o sostitutive di manifestazioni precedenti.

La manifestazione di interesse dovrà contenere la composizione della società, le finalità statutarie e la descrizione dell'attività che si intende svolgere nell'area oggetto di concessione.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Chiara Galbiati - Funzionaria del Settore 2 Programmazione economica - Servizio Patrimonio pec: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it

PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Corsico all'indirizzo www.comune.corsico.mi.it - mediante il percorso "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti" - "Avvisi e bandi" per giorni 30.

Corsico lì 26/06/2025

**IL DIRIGENTE SETTORE 2
"PROGRAMMAZIONE ECONOMICA"**

Dott. Cristiano Crimella

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Spett. Comune di Corsico
Servizio Entrate e Patrimonio
Via Roma n. 18
PEC: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it;

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA COPERNICO 67

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti per operatori stranieri) residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

☐ Legale Rappresentante

☐ procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____

TEL _____

PEC _____

(per gli operatori stranieri, in alternativa alla PEC) FAX n. _____ e indirizzo di posta elettronica ordinaria _____.

CHIEDE

a titolo di *(barrare la casella pertinente compilando ove necessario)*:

☐ concorrente singolo;

☐ consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane che partecipa per le seguenti imprese consorziate:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti) _____;
3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti) _____

☐ consorzio stabile **che partecipa in proprio**;

☐ consorzio stabile **che partecipa per le seguenti imprese consorziate**:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

☐ capogruppo di un RT/consorzio ordinario **già costituito** di cui sono mandanti/consorziate:

(per le persone fisiche diverse dall'imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1.
2.
3.

☐ capogruppo di un RT o consorzio ordinario **non ancora costituito** di cui sono mandanti/consorziate:

(per le persone fisiche diverse dall'imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1.
2.
3.

di essere invitato a presentare proposta progettuale per la concessione dell'area in oggetto per l'espletamento delle attività indicate nell'avviso di manifestazione di interesse e dichiara inoltre, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;

E DICHIARA

a) che il concorrente svolge le seguenti attività:

.....
.....

b) che il concorrente opera sul territorio comunale dal (eventuale):

.....
.....

c) che si intende svolgere nell'area oggetto di concessione le seguenti attività:

.....
.....

Luogo e data _____

FIRMA DEL CONCORRENTE

Da allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- (se del caso) procura;

RELAZIONE

Sopralluogo presso immobile sito in Via Copernico n. 67/69



Immobile sito in Via Copernico n. 67/69

In data 8/05/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

L'immobile si trova in Via Copernico n. 67/69 e fa parte di un piccolo complesso di immobili ad uso commerciale che si sviluppa su un solo piano terra;

Al N.C.E.U. l'immobile risulta ancora separato in due unità immobiliari che risultano così identificate:

FG 10 MAPP 236 SUB 101 E SUB 102 e di cui si allegano alla presente relative planimetrie catastali.

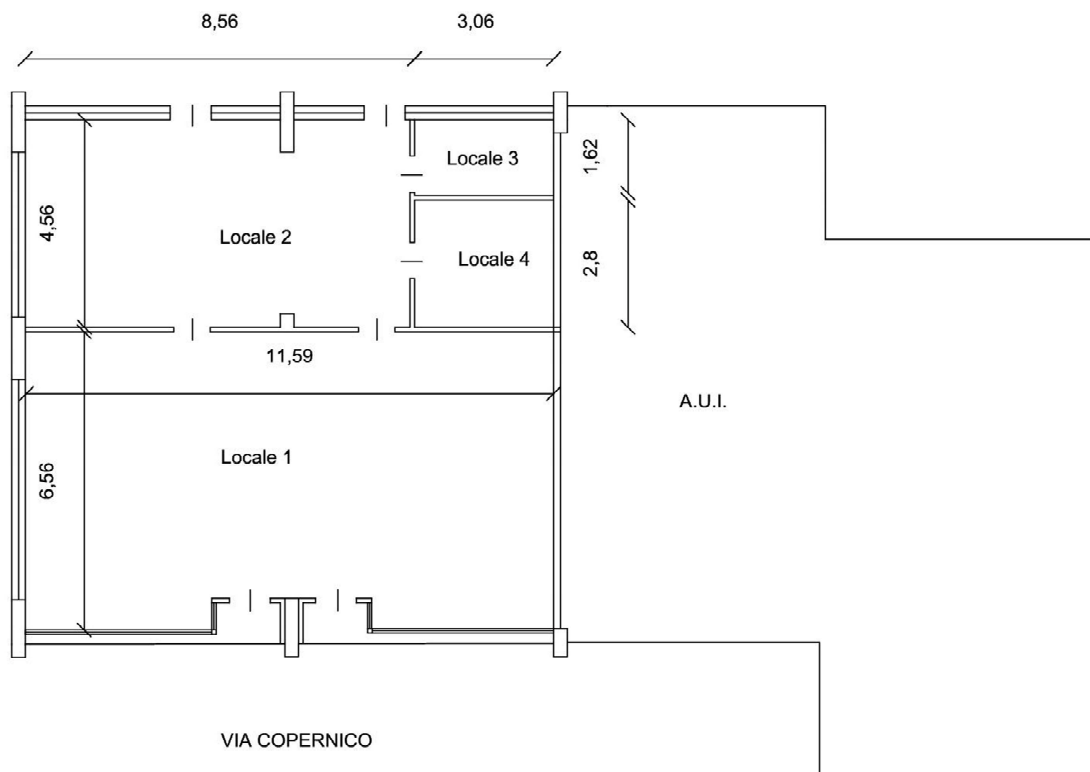
L'immobile è disposto con un affaccio sulla Via Copernico, uno laterale sul cortile di pertinenza del complesso e il terzo sul retro dove sono presenti le porte di ingresso secondarie che si affacciano su una zona a verde. E' costituito da un ampio salone (locale 1) dal quale si accede ad un locale sul retro (locale 2), ad un piccolo vano finestrato (locale 3) e ad un secondo piccolo vano cieco (locale 4).

Sulle facciate esterne, sul perimetro e all'intradosso della soletta dell'aggetto di copertura sono presenti zone con distacchi del copriferro.

Allo stato attuale non è presente alcun tipo di servizio igienico.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con elementi riscaldanti (caloriferi) e acqua calda sanitaria ma non è presente la caldaia. La rete di adduzione dell'acqua è in comune con gli altri locali adiacenti (contatore unico) in quanto in precedenza l'immobile era un'unica sede dell'ex Croce Verde Corsico.

L'impianto elettrico, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità, si presenta danneggiato negli elementi esterni e necessita di interventi di adeguamento alle vigenti normative.



Planimetria stato attuale

Locali

Il **Locale 1** si presenta in stato di degrado: il soffitto presenta infiltrazioni (sarebbe opportuno verificare lo stato della copertura) e la parete interna a divisione dei locali 1 e 2 presenta distacco di intonaco in vari punti. Il salone ha tre vetrine di cui due dotate di porta vetrata. I serramenti delle tre vetrine e delle due porte di ingresso principali sembrano in buono stato seppur datate (l'intervento di fornitura e posa sono state eseguite dalla attività di moto officina che affittava gli spazi precedentemente – ditta G.A.M.); non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle serrande metalliche con apertura elettrificata poste a chiusura delle vetrine. L'altezza del locale 1 è di 3.90 m.

Il **locale 2** presenta infiltrazioni a soffitto e distacchi di intonaco nelle pareti; sono presenti due porte in metallo in buone condizioni di cui una funge da uscita di sicurezza. L'altezza interna è di 3.90 m

Il **locale 3** è dotato di lavandino e di tubazione del gas, probabilmente in passato è stato adibito a cucina, mentre dalla planimetria catastale allegata si evince che in passato fosse un servizio igienico; le pareti sono rivestite parzialmente da piastrelle. L'altezza interna è uguale a quella dei locali 1 e 2.

Il **locale 4** è cieco e il pavimento è rialzato di 17 cm; dalla planimetria catastale allegata si evince che fosse usato come cella frigorifera.



Locale 1 – vista su pareti con vetrine



Locale 1 – vista della parete vetrine su via Copernico



Locale 1 – vista su parete divisoria con locale 2



Locale 1 – vista su parete a confine con altra unità immobiliare



Locale 1 – particolare infiltrazioni soffitto



Locale 2 – parete porte ingresso secondario su area verde retro edificio



Locale 2



Locale 2 – soffitto con foro aperto e infiltrazioni



Locale 2 – soffitto con infiltrazioni e parziale distacco dell'intonaco



Locale 2 vista su ingresso vano cieco (locale 4)



Locale 3



Locale 3



Particolare degrado facciata su via Copernico



Prospetto sul retro

Certificazioni impianti

Presso l'archivio dell'Ufficio tecnico Comunale LL.PP. sono disponibili i documenti della certificazione dell'impianto elettrico della struttura originaria (precedenti alle suddivisioni in unità immobiliari differenti) risalenti all'ottobre 1998.

Non è stato possibile reperire ulteriori certificati degli impianti.

CONCLUSIONI:

In generale è necessario adeguare l'impianto elettrico, verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e certificare la linea gas; non sono presenti dotazioni antincendio; andranno eseguiti: indagini sullo stato della copertura, interventi su soffitto e pareti interne, interventi di ripristino dei ferri e del copriferro sui prospetti esterni e realizzazione di servizio igienico.

Corsico, 27/05/2025

Arch. N. Mangini
Dott. Marco Gugliotta

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

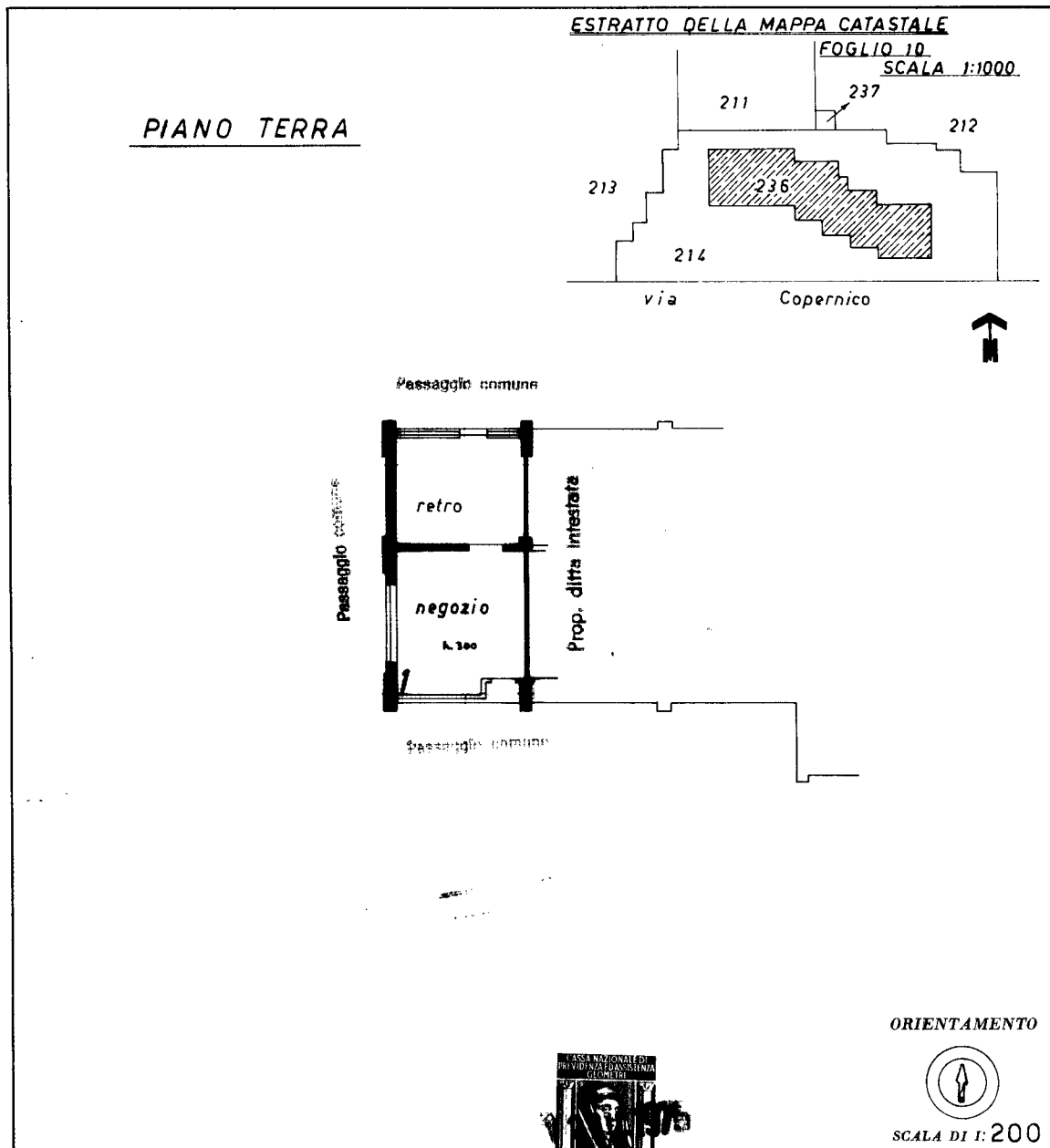
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORSICO

Via COPERNICO

Ditta BENI IMMOBILI ITALIA COSTRUZIONI E INDUSTRIA EDILIZIA CON SEDE IN MILANO VIA M. GIOIA 168

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 59130	PARTITA FOGLIO 10 MAPPALE 236 SUBALTERNO

Compilata dal GEOM. ELEUTERIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GROSSI

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 11/12/2023

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1975 - Data: 30/03/2023 - n. T263259 - Richiedente: PLMRRT69E05F205P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

copia informatica per consultazione

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

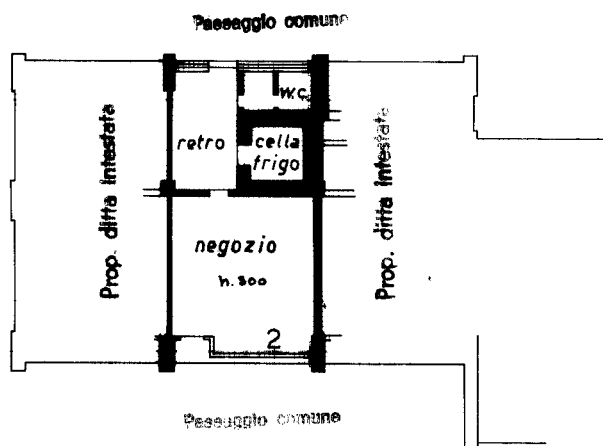
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COPERNICO via COPERNICO
Ditta BENI IMMOBILI ITALIA COSTRUZIONI E INDUSTRIA EDILIZIA CON SEDE IN MILANO VIA M.GIOIA 168
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

50181

PARTITA
FOLIO 10
MAPPALE 236
SUBALTERNO

Compilata dal GEOM. ELEUTERIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GROSSI

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 11 DIC. 1975

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1975 - Data: 30/03/2023 - n. T263924 - Richiedente: PLMRRT69E05F205P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

copia informatica per consultazione