

AVVISO DI GARA

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CORSICO SITUATO NEL PARCO CABASSINA - ATTI APPROVATI CON DETERMINA DIRIGENZIALE N.995 DEL 29.9.2025

PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare pubblico costituisce un valore culturale, sociale ed economico di fondamentale importanza. Esso presenta ampi margini di valorizzazione ed il suo recupero e migliore utilizzo rappresenta un elemento di crescita e di rigenerazione urbana in grado di avere un notevole impatto sociale e culturale per il territorio;
- il Comune ha informato la propria attività verso iniziative volte a garantire la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, 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, per dare attuazione ad iniziative aventi ad oggetto la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, si reputa necessario, in particolare, 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, concorrendo alla rigenerazione urbana e all'appropriazione dello spazio da parte della cittadinanza.
- In tale ottica, vi è attualmente un bene immobile (parte del patrimonio indisponibile) situato in V.le Italia 28 all'interno del parco Cabassina e posto al piano terra (di seguito per brevità anche solo bene o bene immobile) (Estremi catastali: Fg. 7, Mapp. 16, Categoria B/1), adibito a bar ma ora dismesso da anni. Il suddetto bene immobile, descritto nell'Allegato I al presente avviso, presenta una superficie interna di circa 218 Mq ed una superficie esterna coperta di circa 87 mq e necessita, come attestato da Relazione tecnico-descrittiva effettuata dall'Ufficio Lavori Pubblici, di intervento di ristrutturazione complessivo. Il Parco Cabassina è stato chiuso per effettuare i lavori di riqualificazione eseguiti in forza di PNRR, il cui termine è previsto per la fine di dicembre 2025;
- E' obiettivo dell'Amministrazione quello di affidare il bene immobile oggetto di gara a privati e a Enti del Terzo Settore che siano in grado di sostenere importanti costi di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile il cui progetto preliminare costituirà elemento fondamentale in sede di valutazione delle offerte. I concorrenti dovranno, altresì, presentare un "Proposta progettuale" che comprenda non solo lo svolgimento di attività di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità ma anche lo sviluppo di iniziative culturali e/o ludico-sportive capaci di rendere l'immobile un polo di aggregazione e socialità positiva;
- in relazione al citato bene, pertanto, stanti le caratteristiche del medesimo e la sua collocazione territoriale all'interno del parco Cabassina, è stata individuata un'ipotesi di valorizzazione che preveda funzioni di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità, unite ad attività di valore culturale e che favoriscano l'aggregazione sociale;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2024 di “Approvazione della nota di aggiornamento al 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 l’immobile di V.le Italia 28 piano terra, prevedendone la valorizzazione tramite concessione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 137 del 25.09.2025 “LINEE DI INDIRIZZO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI "PALAZZINA ASSOCIAZIONI CABASSINA - PIANO TERRA" E "CHIOSCO PARCO RESISTENZA” sono state approvate le linee di indirizzo per l’affidamento di detto bene;

IL COMUNE DI CORSICO

RENDO NOTO

che intende procedere alla concessione del bene indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato sul sito del Comune <https://comune.corsico.mi.it/> unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 Nell’ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, potenziare l’offerta culturale e sociale e migliorare la fruizione pubblica, si intende riqualificare il bene di che trattasi, attualmente dismesso e in precarie condizioni, per recuperarlo e riutilizzarlo attraverso un progetto di ristrutturazione e valorizzazione che costituisca elemento fondamentale in sede di valutazione delle offerte nonché una progettualità (“Proposta progettuale”) che preveda funzioni di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità - aperta almeno sei giorni alla settimana con fascia minima di apertura giornaliera dalle ore 15 alle ore 20 - ed attività di valore culturale e di aggregazione sociale che favoriscano l’apertura dello spazio città di Corsico e al territorio.
- 1.2 Sono posti a carico dell’aggiudicatario i lavori di ristrutturazione e valorizzazione del bene, la predisposizione del layout degli arredi interni ed il layout degli esterni nonché le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed il pagamento delle utenze;
- 1.3 Le aree esterne situate nelle adiacenze dell’immobile, come identificate nelle planimetrie allegate (All. I-a), potranno essere utilizzate dal concessionario per la realizzazione di dehors e/o per lo svolgimento delle iniziative indicate nella “Proposta progettuale”;
- 1.4 Alla concessione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.5 La procedura non è divisa in lotti avendo ad oggetto un solo bene (lotto Unico).
- 1.6 E’ ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
- 1.7 La durata della concessione sarà pari a massimo 50 (cinquanta) anni, in funzione dell’importo complessivo dell’investimento effettuato dal privato, a decorrere dalla stipula del relativo atto;

1.8 Non è prevista una base d'asta;

1.9 Per consentire l'avvio dell'attività, per 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 60% del canone proposto; per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

1.10 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**1° dicembre 2025 ore 12:00**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune, mediante il percorso "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti" - "Avvisi e bandi".

1.11 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

INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI BENE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1

LOTTO	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE
Unico	Palazzina associazioni Cabassina Piano terra	Bene immobile sito al piano terra in V.le Italia 28 da destinare alle seguenti attività: - Caffetteria/piccola ristorazione / attività culturali identificate al C.F. con il Fg.7 Part. 16

--	--	--

Gli elementi specifici dell'immobile sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.comune di corsico.mi.it](http://www.comune.di.corsico.mi.it) ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.8.

2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, alternativamente:

- previa esecuzione di un **sopralluogo** da richiedersi entro il 18 novembre 2025, secondo i tempi e le modalità da concordare con il Comune; a tal fine, l'interessato, dovrà trasmettere, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

La predetta richiesta di sopralluogo andrà trasmessa al seguente indirizzo:

patrimonio@comune.corsico.mi.it

- mediante presentazione di una **dichiarazione** - da rendere in conformità all'**Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.

3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 4.3.1 del presente Avviso. 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.

- 3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

- 3.3 La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesimo in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il termine perentorio del giorno 1° dicembre 2025, ore 12:00.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Inoltro quesiti	20 novembre 2025
Richiesta sopralluogo	Da pubblicazione avviso al 18 novembre 2025
Termine ultimo risposte quesiti	26 novembre 2025
Termine ultimo presentazione offerte	1 ° dicembre 2025 ore 12:00

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso al Comune di Corsico - Ufficio protocollo con sede in via Roma n. 15 con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano. L'Ufficio protocollo procederà poi a trasmettere il plico, dopo averlo protocollato, al settore Patrimonio.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione; quindi, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento all'“Avviso di gara per la concessione di valorizzazione del bene di proprietà del Comune - Lotto Unico - Palazzina associazioni Cabassina piano terra” e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al

capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;
- una busta con dicitura **"B - Proposta progettuale - Lotto Unico"**;
- una busta con dicitura **"C - Offerta Economico - Temporale - Lotto Unico"**;

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da traduzione in lingua italiana, fermo restando che la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - "Documentazione Amministrativa"** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) **domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare,
_____ per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

- la dichiarazione di autorizzare il Comune, in caso di “accesso agli atti” ai sensi della L. n. 241/90 o “accesso civico” ai sensi dell’art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;

b) l'**attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero del lotto relativo al bene al quale tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

c) una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

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

II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

d) una **referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;

e) **dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

N.B.:

- La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

In caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, Consorzio tra società cooperative, Consorzio tra imprese artigiane e Consorzio stabile che partecipa/non partecipa in proprio, si rinvia all'Allegato XI per la specificazione puntuale delle formalità richiesta nell'ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;

4.3.2. Contenuto Busta B

La **Busta B “Progetto di gestione - Lotto Unico”**, dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) Relazione Tecnico-Illustrativa, articolata in:

Premessa

1. Dichiarazione di conformità con gli strumenti vigenti;

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso;
2. Ritorno per il territorio;
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

La Relazione tecnico descrittiva dovrà descrivere lo sviluppo di un'attività di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità aperta almeno sei giorni alla settimana con fascia minima di apertura giornaliera dalle ore 15 alle ore 20, unitamente allo svolgimento di iniziative culturali e/o ludico sportive capaci di rendere l'immobile un polo di aggregazione e socialità positiva.

Le aree esterne situate nelle adiacenze dell'immobile, come identificate nelle planimetrie allegate, potranno essere utilizzate per la realizzazione di dehors e/o per lo svolgimento delle iniziative indicate nella "Proposta progettuale".

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata secondo il format proposto nell'Allegato V in tutte le sue parti.

La "Proposta progettuale" costituirà elemento predominante in sede di valutazione delle offerte rispetto al canone di concessione, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso.

La Relazione tecnico illustrativa dovrà essere debitamente sottoscritta.

b) Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate **nell'Allegato VI** e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Layout arredi interni e layout esterni
3. Interventi

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, a pena di esclusione e debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;**
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf), inserendo apposita chiavetta USB o equivalente supporto all'interno della busta B. Tanto la chiavetta che il supporto alternativo dovranno contenere solo ed unicamente i file relativi ai documenti costituenti la Proposta progettuale; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio Ordinario/ Stabile/ tra società cooperative/ tra imprese artigiane si rinvia all'Allegato XI per la specificazione puntuale delle formalità richiesta nell'ambito della Busta B.

4.3.3. Contenuto Busta C

La Busta C **"Offerta Economico - Temporale_ Lotto Unico"** dovrà contenere:

- a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"**, da compilare in tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):
- il **Canone annuo fisso** - da esprimere in euro, in cifre e in lettere - proposto in relazione alla durata che si intende offrire per la concessione;
 - la **Durata** proposta per la concessione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere pari a massimo anni 50 (cinquanta).

L'offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

- b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui all'**Allegato VII** ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

- c) **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: 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;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il già menzionato adeguamento, per 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 60% del canone proposto e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel

PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio Ordinario/ Stabile/ tra società cooperative/ tra imprese artigiane si rinvia all'Allegato XI per la specificazione puntuale delle formalità richiesta nell'ambito della Busta B.

4.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ad eccezione di quanto previsto “a pena di esclusione”, per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnico-illustrativa ed economico-temporale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

La concessione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1=30	80
	2)	RITORNO PER IL TERRITORIO	Proposta progettuale	P2= 35	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3=15	
	4)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P4=10	

ELEMENTI QUANTITATIVI					20
	5)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P5=10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO - max 30 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene oggetto della concessione. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali, gli indirizzi progettuali e con il contesto di riferimento, e rappresentare le funzioni e le modalità di intervento previste. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e l'integrazione con il tessuto socioeconomico di riferimento. Andranno, inoltre, evidenziate le modalità attraverso cui si intende orientare l'iniziativa in termini di accessibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, controllo e di miglioramento dell'efficientamento energetico degli edifici e delle emissioni climalteranti attraverso soluzioni innovative.

5.2 RITORNO PER IL TERRITORIO - max 35 punti

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene oggetto della concessione. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto attraverso una progettualità che favorisca l'apertura dello spazio alla città e al territorio.

La proposta progettuale sarà valutata anche in riferimento alla capacità di favorire l'inclusione lavorativa e il livello di occupazione del territorio; garantire una maggiore accessibilità e fruibilità degli spazi.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; sostenibilità economica e sociale.

5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA - max 15 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene.

5.4 CANONE - max 10 punti

Il canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione è fisso. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto, in ragione degli investimenti che si intendono complessivamente effettuare.

5.5 DURATA - max 10 punti

La durata proposta per la concessione dovrà, **a pena di esclusione**, essere pari ad un massimo di anni 50 (cinquanta)

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

5.6. METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore.

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_{i=1}^n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

P(a) Valutazione in punti dell'offerta (a)
n Numero totale degli elementi di valutazione
P_i Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
V(a)_i Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

Σ Sommatoria

5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà - in base alla tabella di seguito portata - un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29

Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,90 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * C(a) / C(max)$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * D(min) / D(a)$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta relativo alla Durata PD = = Peso in punti attribuito alla durata ovvero 10

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **3 dicembre 2025 dalle ore 9:00** presso la sede del Comune in via Roma n. 18 nell'ufficio la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.
- 6.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, ed in particolare, al punto 5.6.1
- 6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico - Temporale di cui all'**Allegato VII**.
- 6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto 5.6.2. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.
- 6.6 Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.
- Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.
- 6.7 Individuata la migliore offerta, il Comune formalizzerà la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

6.8 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a) o dei layout degli arredi interni e/o dei layout degli esterni;
 - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata eccedente i 50 anni.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto 1. 10 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura degli **Allegati X e XI**.

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

- I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione del Comune subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 D. Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva - ovvero dopo la stipula;
- II. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per

fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, il Comune si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

III. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

➤ **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:**

a) **una prima cauzione** della durata di 24 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma:

1) dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX;

2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (24 mesi). La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di concessione,**

b) **adeguate garanzie**, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso il Comune proprietario e concedente; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori - dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

➤ **alla scadenza del periodo di 24 mesi dalla sottoscrizione della concessione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:**

c) **la seconda cauzione**, che potrà, alternativamente:

▪ avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;

▪ avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza della concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

➤ **Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi,**

- d) adeguate garanzie, per tutta la residua durata della concessione, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso il Comune proprietario e quale soggetto concedente, b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori - dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Con specifico riferimento alla cauzione, si precisa che la stessa potrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fideiussione deve:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito: il Comune di Corsico;
- b) prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
 - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune;

La cauzione potrà, altresì, essere prestata mediante versamento presso la Tesoreria dell'Ente.

IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 8 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire al Comune la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;

V. la proposta progettuale dovrà essere compatibile con le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti. Sono, pertanto, a carico del contraente tutti gli oneri derivanti e conseguenti al fine della compatibilità delle opere e degli usi a livello urbanistico-edilizio ed igienico-sanitario, nonché il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi edilizi - connessi alla realizzazione della proposta progettuale e alle eventuali varianti e/o modifiche che dovessero rendersi necessarie - e per l'avvio delle attività di gestione;

- VI. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale.
- VII. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste negli **Allegati X e XI**;

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **26 novembre 2025**, potranno essere inoltrati fino al **20 novembre 2025**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, al seguente indirizzo pec: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it
- 8.2** il Comune quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'all. A Informativa privacy di cui al punto 4.3.1. lett. c), II.
- 8.3** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana.
- 8.4** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Avviso di gara;
 - Schema di Atto di concessione (**Allegato X**)
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune;
- 8.5** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sito in Milano, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune <https://www.comune di corsico.mi.it> dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

10. AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.