



ALER MILANO

DIREZIONE AMMINISTRATIVA – SETTORE PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE, A TEMPO DETERMINATO, PER LA DURATA MASSIMA DI ANNI 60, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'ALER MILANO, DENOMINATO "CASCINA ASSIANO", SITO IN MILANO LOCALITA' MUGGIANO RICADENTE NELL'AMBITO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) MILANO, C.F. 01349670156, con sede in Milano, viale Romagna n. 26, in persona del Direttore Generale, Ing. Elio Borsani

rende noto

che, nell'ambito delle proprie linee programmatiche in tema di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio rurale di proprietà ALER Milano, intende procedere con la concessione mediante procedura ad evidenza pubblica della "Cascina Assiano", caratterizzata da una situazione di parziale degrado, abbandono anche parziale e sottoutilizzo, è un luogo caratterizzato anche dalla presenza di una storica chiesetta, sinteticamente descritta nell'apposita scheda allegato "K" al presente avviso.

1. INFORMAZIONI GENERALI

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizione nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente 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. 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

L'ALER Milano si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto illustrato al **punto 5** del presente Avviso. La durata della concessione va da un minimo di anni 30 (trenta) ad un massimo di anni 60 (sessanta) comprensivi del periodo di anni 6 (sei) previsti dal Piano Economico Finanziario di cui all'art. 6 punto C.2.

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 120 (centoventi) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**16/11/2017**). In caso di mancata stipula

dell'atto di concessione entro il predetto periodo, l' ALER Milano e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l' ALER Milano riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del procedimento è l'Avv. Domenico Ippolito.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE

L'elenco dei beni, oggetto della concessione, i cui elementi specifici sono descritti nell'**Allegato "I"**, vengono così identificati:

a) CT – Catasto terreni al foglio 409, come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito		Note
					Agrario	Domenic.	
409	9	Prato	U	95	0,32	0,39	
	10	Seminativo	U	3.650	20,74	21,68	
	11	Seminativo	U	3.330	18,92	19,78	
	12	Fabbr. Rur.	-	920	-	-	
	13	CORTE	-	9.770	-	-	
	14	FU	-	14	-	-	
	22	Seminativo	U	960	5,45	5,70	
	25	EU	-	280	-	-	
	29	Fabb. Rur.	-	73	-	-	
	30	Fabb. Rur.	-	3.800	-	-	
	36	Fabb. Rur.	-	79	-	-	
	37	Fabb. Rur.	-	40	-	-	
	38	Fabb. Rur.	-	35	-	-	
	44	Fabb. Rur.	-	3.327	-	-	
	A	EU	-	65	-	-	
Totale Area Oggetto Avviso di Gara				26.438			

Il tutto è dettagliatamente espletato nelle allegate:

- Tavola 0 – “CASCINA ASSIANO” – superfici catastali;
- Tavola 1 – Tavola 2 – Tavole 3 – Tavola 4 – Tavola 5 – Tavola 6 – Tavola 7;
- Tavola 8 – “CASCINA ASSIANO” dettaglio superfici corpi di fabbrica mappali 25 – A e 30.

Come richiesto al punto A.2 del presente Avviso, è obbligatorio,

1. eseguire sopralluogo presso il compendio immobiliare “CASCINA ASSIANO”, da effettuarsi sino al **09/11/2017**, secondo i tempi e le modalità da concordarsi con i referenti dell'ALER Milano, reperibili agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicati:

COMPETENZA	REFERENTE	E – MAIL
SETTORE PATRIMONIO	Geom. Rocco Procopio	sarp@aler.mi.it
	Geom. Rocco Procopio	rocco.procopio@aler.mi.it ;
	Geom. Francesca Pedi	francesca.pedi@aler.mi.it ;

A tal fine, l'interessato, con preavviso di almeno 3 giorni, a mezzo di posta elettronica, dovrà fare una richiesta di sopralluogo nella quale specificare, i nominativi delle persone (massimo tre) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui

l'ALER Milano conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.

L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell'Azienda risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito dell'ALER Milano www.alermilano.it, attraverso il percorso: Vendite – menù a tendina: Aste – Immobili di Interesse Strategico ed è altresì in visione presso l'ALER Milano, Viale Romagna n. 26, 2° Piano, Settore Patrimonio, Geom. Rocco Procopio.

Della documentazione tecnica verrà inoltre fornita copia su supporto digitale, previa richiesta per e-mail, in sede di sopralluogo o su richiesta, sempre per e-mail, all'indirizzo sarp@aler.mi.it.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI.

La cascina oggetto del presente avviso è soggetta alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Indipendentemente dalla verifica dell'effettivo interesse culturale dei singoli immobili, la procedura di autorizzazione alla concessione di un bene oggetto di tutela (da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici) potrà essere integrata da apposite prescrizioni e condizioni, anche di carattere funzionale. Per questo motivo, a seguito di apposita istruttoria, potrebbe emergere che le idee di recupero e riqualificazione presentate dovranno essere oggetto di revisione.

La Cascina Assiano è soggetta anche alle disposizioni del PGT e risulta sottoposta alla normativa dei Parchi Regionali (Titolo III – Capo II) Beni Paesaggistici (Dlgs 22/01/2004 n.42, Parte III – Titolo I e s.m.i.) Art.142.1f e ricadono nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano (Art.19.3) con destinazione di Terreni agricoli di cintura metropolitana (Art.25 NTA PTC), pertanto le ipotesi di recupero e riqualificazione dovranno essere conformi a tali disposizioni.

Lo stato di conservazione della cascina non ne permette l'accesso ad alcuni locali interni.

Le informazioni utili alla redazione delle proposte sono contenute nella scheda descrittiva allegata al presente avviso, nonché nei materiali che i proponenti acquisiranno autonomamente. In linea di principio, le ipotesi dovranno rivolgersi all'intero complesso cascina, così come descritto nella scheda di cui all'**Allegato "I"**.

Sono a carico del Concessionario tutte le attività, le procedure e le incombenze per ottenere le autorizzazioni richieste dagli enti territoriali preposti (comunali, regionali, nazionali).

4. SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui ai punti A.3, A.4 e A.5 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.

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

E' fatto divieto:

- ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione all'Art. 353 del codice penale.

5. ATTIVITA' INSEDIABILI NELLA CASCINA

L'offerente dovrà presentare un progetto di conservazione, recupero, ristrutturazione, riqualificazione, ripristino, eventuale sostituzione edilizia degli edifici costituenti la cascina e preveda l'insediamento di un mix di funzioni coerenti con le caratteristiche del compendio immobiliare e nell'ambito circostante.

Il compendio immobiliare potrà accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, sportive, didattiche e promozionali in simbiosi ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, rurale, per la scoperta del territorio, della morfologia dei luoghi, dell'ambiente caratteristico circostante

6. MODALITA', TERMINI, REQUISITI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

La documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovranno essere inserite in un plico (di formato max. A3) che dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 16/11/2017**, al seguente indirizzo: ALER Milano – Settore Patrimonio, Viale Romagna 26 – 20133 Milano, all'Ufficio Protocollo, piano terra (orario di apertura: lunedì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'ALER Milano non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **"BANDO DI**

CONCESSIONE CASCINA ASSIANO” e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In assenza di indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all'uno o all'altro recapito.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una busta con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;
- una busta con dicitura **"B" - "Documentazione tecnica"**;
- una busta con dicitura **"C" - "Offerta economica/temporale"**.

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente. 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.

Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

Si precisa che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera gli stessi dovranno essere corredate da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

Nella BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A.1 - in conformità all'Allegato "II", domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale specificare, con espresso riferimento alla concessione oggetto del presente Avviso, per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane 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;
- nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di

nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;

- per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA;

A.2 - l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo in conformità **all'Allegato "III"**;

A.3 - per le sole persone fisiche diverse dagli imprenditori individuali) in conformità **all'Allegato "IV"**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del DLgs. 50/2016

ovvero

(qualora nei propri sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato) , di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il cesellarlo giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

- b. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui per il concorrente è dovuta indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- c. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del DL.gs. 50/2016;

d. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere d), e), f), f bis), h), i, l) e m) del DL.gs. 50/2016

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del DL.gs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

e. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del DL.gs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

f. di autorizzare l'Azienda, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

ovvero

di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;

Ai sensi dell'art. 80, comma 4, DL.gs. 5012016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

A.4 - (per tutte le altre tipologie di concorrenti) in conformità all'Allegato "V", una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome*

collettivo e dalle società in accomandita semplice)

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione che non dovessero risultare dal certificato stesso;

- b. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.L.gs. 50/2016;

ovvero

(qualora nei propri sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato)⁴ di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l) del Digs. 50/2016

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.L.gs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- d. di non trovarsi nelle clausole di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettera b) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi

ovvero, in alternativa,

di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusta decreto del Tribunale, indicandone gli estremi;

- e. che nei propri confronti nonché nei confronti del titolare e dei direttori tecnici *(in caso di*

impresa individuale), dei direttori tecnici e dei soci (*in caso di società in nome collettivo*), dei direttori tecnici e dei soci accomandatari (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica ovvero in caso di società con meno di quattro soci del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.L.gs. 50/2016

ovvero

(qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei citati soggetti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato)⁵ di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

N.B. La dichiarazione deve riguardare anche gli eventuali soggetti di cui alla lettera e) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (di cui indicare nome, cognome e carica cessata); in presenza dei predetti soggetti cessati per i quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.L.gs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, la suddetta attestazione deve essere resa anche in relazione agli amministratori e ai direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso; in presenza dei predetti soggetti per i quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.L.gs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

f. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.L.gs. 50/2016;

- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui per l'impresa è dovuta), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- i. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il presente avviso e di aver formulato l'offerta autonomamente.

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione per il presente avviso di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente

ovvero, in alternativa

di essere a conoscenza della partecipazione per il presente avviso di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

- k. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.L.gs. 196/03, il trattamento dei propri dati anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- l. di autorizzare l'ALER Milano, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura
- ovvero*
- di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;
- m. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto concessorio".

A.5 - una idonea referenza bancaria rilasciata da un primario istituto di credito, con sedi/filiali nel territorio Italiano, attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente, correlata alla specifica iniziativa, senza anticipazione - a pena di esclusione - del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;

A.6 - in conformità all'**Allegato "VI"**, il duplice impegno ad avvalersi:

- 1. per la redazione del progetto tecnico** di un professionista/pool di Tecnici, di comprovata esperienza in interventi analoghi, di cui il Capogruppo, Laureato in Ingegneria/Architettura iscritto All'Ordine da almeno 5 anni;
- 2. per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione**, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

A.7 cauzione provvisoria, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Azienda;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO" punto 6.a del

presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

Nella **BUSTA B "OFFERTA TECNICA** — andrà inserita, a pena di esclusione, l'**offerta tecnica** redatta in conformità all'**Allegato "VII"** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica / Progetto Preliminare;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma.

Si precisa che sarà causa di esclusione l'indicazione nei suindicati documenti, del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che su formato cartaceo anche in 2 copie su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

Nella **BUSTA C "OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE "**si dovrà inserire, a pena di esclusione:

- **C.1. l'offerta** redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato "VIII"**, debitamente sottoscritta, nella quale specificare il numero del lotto cui l'offerta si riferisce ed indicare:
 - C.1.A.** - la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata della proposta per la concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;
 - C.1.B.** - la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 30 (trenta) ed un massimo di anni 60 (sessanta);
- **C.2. un piano economico finanziario (PEF)**, con un importo minimo di € 4.000.000,00, per la durata massima di 6 anni di copertura degli investimenti previsti per il recupero del Compendio Immobiliare che dovrà essere asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Il PEF, con un importo minimo di € 4.000.000,00 (Euro quattro milioni/00), per una durata massima di 6 anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione, dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri, a

pena di esclusione:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata massima di 6 anni (cfr. sopra punto);
- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale redatta in conformità all'**Allegato "VII"**, ossia riportare le grandezze economiche finanziarie derivanti dal Programma di valorizzazione e dal Piano di gestione coerentemente con il Cronoprogramma dell'Offerta Tecnica (cfr. sopra contenuto BUSTA B);
- riportare le seguenti voci specifiche relative agli investimenti, esplicitandone i relativi criteri di stima di massima: costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione interventi relativi ai "CORPI DI FABBRICA" di cui ai Mappali, 25 e 30, del foglio 408, come dettagliatamente e secondo le superfici indicate nelle Tavole 1, 3,4, 5, 6, 7, 8;
- costi riqualificazione/rifunzionalizzazione interventi su aree esterne e piccoli rustici, di cui alle Particelle 9,10,11,12,13, 14, 22, 29,36, 37, 38, 44, secondo la tipologia e le superfici indicati nella Tavola 0 e nella Tavola 8;

L'ALER Milano si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezziari di settore.

Ogni partecipante, pena esclusione della gara, dovrà prevedere un piano per la messa in sicurezza per tutti gli immobili/spazi/cortili, per i quali il progetto non prevede opere di riqualificazione, con un costo minimo di € 50,00 al mq.

Si precisa che:

- il canone offerto 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:
 - un canone "fisso" con adeguamento indice "ISTAT";
 - non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;
- in caso di difforme indicazione del lotto riportato all'esterno della busta C e di quello indicato nell'offerta economico — temporale ivi contenuta, prevarrà il dato risultante dall'offerta stessa;
- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'ALER Milano;
- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto

- proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (**Allegato "II"**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
 - l'attestato di visita dei luoghi ovvero, di cui al punto A.2 (**Allegato "III"**) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
 - le dichiarazioni di cui ai punti A.3 (**Allegato "IV"**) ovvero A.4 (**Allegato "V"**) dovranno essere presentate da ciascun componente;
 - la referenza di cui al punto A.5 dovrà essere presentata da ciascun componente;
 - l'impegno di cui al punto A.6 (**Allegato "VI"**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
 - la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
 - i documenti da inserire nelle buste **B** e **C** dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:**
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (**Allegato "II"**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
 - l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (**Allegato "III"**) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
 - le dichiarazioni di cui al punto A.4 (**Allegato "V"**) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
 - la referenza di cui al punto A.5 dovrà essere presentate dal consorzio;
 - l'impegno di cui al punto A.6 (**Allegato "VI"**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
 - la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al consorzio;
 - i documenti da inserire nelle buste **B** e **C** dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

7. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

TABELLA 1

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			Fattori Ponderali		
BUSTA B "OFFERTA TECNICA"	a) Descrizione Intervento	a1) Relazione sintetica	P = 0	P = 5	
		a2) Progetto Preliminare	P = 5		
		a3) Soluzioni e tipologia Recupero	P = 2		
	b) Programma Valorizzazione Per un periodo massimo di sei anni	Elaborati	Destinazione Attuale		
		b1) Tavola 1 mq. 597,70	Residenziale		
		b2) Tavola 3 mq. 761,68	Depositi-legnaia officine- abitazione		
		Totale da b1/b3 = mq. 1.359,38		P = 0	
		b3) Tavola 4 mq. 830,22	Depositi, Pollai	P = 11	
		b4) Tavola 5 mq. 249,66	Granai – legnaia	P = 3,5	
		b5) Tavola 6 mq. 550,68	Stalle- portici Granai	P = 7,5	
		b6) Tavola 7 mq.1.275,06	Stalle – portici	P = 18	
	Totale da b3/b6 = mq. 2.905,62			P = 40	
	c) Piano Gestione	Programma Manutenzione, conservazione e monitoraggio	P = 2	P = 2	
	d) Cronoprogramma	Durata Concessione	da 56 a 60 anni	P = 0	P = 16
da 51 a 55 anni			P = 2		
da 46 a 50 anni			P = 4		
da 41 a 45 anni			P = 7		
da 36 a 40 anni			P = 11		
da 31 a 35 anni			P = 16		
BUSTA C "OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE"	C.1.A. Canone Annuo	dal 1°al 6° anno della concessione € 3.000,00 annuo, oltre variazione ISTAT 100%	P = 0	P = 5	
	C.1.B. Durata Concessione	dal 7° anno sino alla fine periodo di concessione €4.000,00 annuo oltre variazione ISTAT 100%	P = 0		
		dal 7° anno sino alla fine periodo di concessione € 6.000,00 annuo oltre variazione ISTAT 100%	P = 1		
		da 7° anno sino alla fine periodo di concessione €8.000,00 anno oltre variazione ISTAT 100°%	P = 2		
		da 7° anno sino alla fine periodo di concessione € 10.000,00 anno oltre variazione ISTAT 100°%	P = 3		
		da 7° anno sino alla fine periodo di concessione € 12.000,00 anno oltre variazione ISTAT 100°%	P = 4		
		da 7° anno sino alla fine periodo di concessione € 14.000,00 anno oltre variazione ISTAT 100°%	P = 5		
		C.2. Piano Economico Finanziario (PEF)	PEF > 4.000.000,00 € e < 5.000.000,00 €		P = 0
	PEF > 5.000.000,00 € e < 6.000.000,00 €	P = 6			
	PEF > 6.000.000,00 € e < 7.000.000,00 €	P = 12			
PEF > 7.000.000,00 € e < 8.000.000,00 €	P = 18				
PEF > 8.000.000,00 € e < 9.000.000,00 €	P = 24				
PEF > 9.000.000,00 €	P = 30	P = 30			
	Punteggi totali		P = 100		

Non sono ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'Offerta Tecnica avranno ottenuto un punteggio < a 20 punti.

Non sono ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che presentano un PEF < ad € 4.000.000,00.

Si indica una descrizione degli elementi di valutazione:

a) Descrizione Intervento

a1) Relazione Sintetica 0 Punti

Trattandosi di un requisito minimo non vengono attribuiti punteggi

a2) Progetto Preliminare massimo 5 Punti;

1) Relazione illustrativa

2) Relazione Tecnica (devono essere indicate dettagliatamente le modalità di intervento per ogni singolo edificio: tecnico, strutturale, recupero, riqualificazione, demolizione/ricostruzione);

3) Planimetria Generale ed schemi grafici di progetto con una descrizione degli interventi sugli edifici di cui alle Tavole 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e sulle aree esterne di cui ai mappali 44 e 13 del foglio 409.

4) Calcolo sommario di spesa distinto per gli interventi sugli edifici di cui alle Tavole 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e sulle aree di cui ai mappali 44 e 13 del foglio 409.

a3) Soluzioni e tipologie di recupero, ristrutturazione, riqualificazione, per ogni singolo edificio; massimo 2 Punti

Il concorrente dovrà presentare, anche attraverso gli elaborati grafici progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero dei beni, distinte per edificio, con le destinazioni proposte ed il relativo utilizzo, compatibilità, eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché la tutela del paesaggio e dell'ambiente in cui la "Cascina Assiano" è inserita.

b) Programma di Valorizzazione

Nel programma di Valorizzazione proposto devono essere dettagliatamente illustrate le modalità di operare, con la descrizione della metodologia, gli interventi strutturali, i materiali da utilizzare, il grado di finitura degli edifici, i tempi di inizio e fine lavori e la data di agibilità del fabbricato.

Nel programma deve essere **tassativamente incluso, pena l'esclusione**, il progetto di riqualificazione, custodia, sorveglianza, delimitazione e gestione dell'area di cui al mappale 44, della superficie catastale di mq. 3.327.

Gli interni di riqualificazione e recupero della "CASCINA ASSIANO" devono essere coerenti con il punto 5 "**ATTIVITA' INSEDIABILI NELLA CASCINA**" del presente avviso.

b1) Tavola 1

Superfici mq. 597,70

Il Recupero dell'edificio è un requisito minimo di intervento, mantenendo l'attuale destinazione residenziale, e non sono attribuiti punteggi.

b2) Tavola 3

Superfici mq. 761,68

L'immobile, indicato alla tavola 3, è strutturato su due piani:

- il piano terra originariamente destinato ad officina, ricovero automezzi, legnaia, androne, macello e locali di pertinenza;
- il piano primo ad abitazione, granaio e locali di deposito.

Il Progetto di valorizzazione dovrà prevedere il recupero dell'edificio con le destinazioni proposte dal concorrente.

Totale b1) e b2) mq. 1.359,38

0 punti

b3) Tavola 4

Superficie mq. 830,22

massimo 11 punti

La porzione di edifici, di cui alla tavola 4, insiste su due piani:

- piano terra e primo piano funzioni e attività di pertinenza della Cascina.

Il Progetto di valorizzazione dovrà prevedere il recupero dell'edificio con le destinazioni proposte dal concorrente.

b4) Tavola 5

Superficie mq. 249,66

massimo 3,5 punti

Parte di fabbricato, in pessime condizioni, attualmente inaccessibile, da completamente ristrutturare; dagli elaborati esistenti utilizzato per legnaia e granaio.

Il Progetto di valorizzazione dovrà prevedere il recupero dell'edificio con le destinazioni proposte nell'offerta.

b5) Tavola 6

Superficie mq. 550,68

massimo 7,5 punti

Il corpo di fabbrica in precedenza adibito a granaio, portico, stalla con sovrastante fienile deve essere riconvertito alla nuova iniziativa.

La valorizzazione dovrà proporre il recupero dell'immobile con l'utilizzo compatibile con le funzioni del progetto presentato.

b6) Tavola 7

Superficie mq. 1.275,06

massimo 18 punti

La porzione di compendio immobiliare, nella quasi totalità da ricostruire, nelle planimetrie agli atti, era destinato a stalle e fienili.

L'iniziativa dovrà analizzare lo stato di fatto e proporre una soluzione rispettosa dei luoghi e della "vocazione" del territorio e dell'ambiente.

Il Programma si deve esplicitare nella individuazione delle modalità di recupero dei volumi

preesistenti, come da planimetria e altezze di cui alla tavola 1.

c) Piano di Gestione **massimo 2 punti**

Programma di Manutenzione, conservazione e monitoraggio del compendio immobiliare "Cascina Assiano".

Al fine di garantire la continuità del progetto e la sua implementazione, con il recupero di tutti i corpi di fabbrica di cui alle Tavole 1, 3, 4, 5, 6, 7 e delle aree di pertinenza, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempi e prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, interventi da implementare) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovati. In modo indicativo e non esaustivo si fa riferimento a quanto indicato all'art. 33 del Dpr. 207/2010.

d) Cronoprogramma **massimo 16 punti**

Dovrà essere indicata la durata proposta della concessione che potrà variare 30 anni a 60 anni.

- da 56 a 60 anni **0 punti**

Trattandosi di un requisito massimo non sono attribuiti punti.

- da 51 a 55 anni **massimo 2 punti**
- da 46 a 50 anni **massimo 4 punti**
- da 41 a 45 anni **massimo 7 punti**
- da 36 a 40 anni **massimo 11 punti**
- da 31 a 35 anni **massimo 16 punti**

Metodo di Calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte relativi a:

- a2) Progetto Preliminare **massimo 5 punti**
- a3) Soluzioni e tipologia per il recupero **massimo 2 punti**
- c) Piano Gestione **massimo 2 punti**

Griglia di Valutazione	
Elementi e parametri per l'attribuzione dei punteggi	Coefficienti
Nessun elemento presentato	0
Elementi esigui	0,2
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

P. (a) (punteggio attribuito) = massimo punti x coefficiente

C.1.A CANONE ANNUO – C.1.B DURATA CONCESSIONE

Il canone annuo verrà adeguato annualmente secondo la variazione ISTAT al 100%

- dal 1° sino al 6° anno della Concessione € 3.000,00 annuo
con adeguamento ISTAT al 100%

- | | |
|---|------------------------|
| trattandosi di importo minimo richiesto | 0 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 4.000,00 annuo con adeguamento ISTAT al 100% | 0 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 6.000,00 con adeguamento ISTAT al 100% | massimo 1 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 8.000,00 annuo con adeguamento ISTAT al 100% | massimo 2 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 10.000,00 annuo con adeguamento ISTAT al 100% | massimo 3 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 12.000,00 annuo con adeguamento ISTAT al 100% | massimo 4 punti |
| - dal 7° anno sino alla fine del periodo di concessione € 14.000,00 annuo con adeguamento ISTAT al 100% | massimo 5 punti |

C.2. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PEF **massimo 30 punti**

L'importo del Piano Economico Finanziario, da collocare nella BUSTA C "OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE", sarà valutato in funzione dell'importo e del periodo di investimento

- | | |
|---|-----------------|
| - PEF > 4.000.000,00 € e < 5.000.000,00 € | 0 punti |
| - PEF > 5.000.000,00 € e < 6.000.000,00 € | 6 punti |
| - PEF > 6.000.000,00 € e < 7.000.000,00 € | 12 punti |
| - PEF > 7.000.000,00 € e < 8.000.000,00 € | 18 punti |
| - PEF > 8.000.000,00 € e < 9.000.000,00 € | 24 punti |
| - PEF > 9.000.000,00 | 30 punti |

8. INDIVIDUAZIONE CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **21/11/2017, alle ore 9,30**, presso l'ALER Milano, viale Romagna n. 20, Piano 2°, Ufficio Patrimonio, una Commissione di Gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica, alla apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica formale della documentazione contenuta nella busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta Tecnica" e, verificata la documentazione in essa contenuta, sarà definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando in primis, a pena l'esclusione, la coerenza delle soluzioni proposte con le "ATTIVITA' INSEDIABILI NELLA CASCINA" di cui al punto 5 del presente Avviso;

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al punto 7. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE del presente Avviso,

Ultimata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, dunque, in seduta pubblica, previa comunicazione a tutti gli interessati, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti, nonché all'apertura della Busta C "Offerta economico/temporale".

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in seduta riservata della Commissione secondo quanto indicato al punto 7 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra offerta tecnica e offerta economica.

Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentarsi presso l'ALER Milano previa anticipazione di una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In caso di mancata comparizione le valutazioni della commissione si baseranno sulla memoria presentata, in assenza della quale il concorrente verrà escluso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà presentato un PEF più performante.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà comunque, preliminarmente, a pena di esclusione, circa la coerenza con gli indirizzi forniti e, in caso di esito positivo, procederà all'attribuzione dei punteggi; non sarà ammessa alla successiva fase della procedura il concorrente che avrà ottenuto un punteggio < 20;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
- ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito dell'Azienda e comunicate ai concorrenti all'indirizzo PEC o, in carenza, posta elettronica, indicati. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

9. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.

Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Azienda.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previa benestare da parte dell'Azienda, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica instaurata sul bene immobile.

2. La sottoscrizione dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio delle prescritte autorizzazioni/concessioni da parte delle Amministrazioni e/o Enti Territoriali preposti. Nel caso in cui le precitate Amministrazione e/o Enti Territoriali non rilascino le autorizzazione/concessioni, anzidette ovvero l'approvazione del progetto, il contraente individuato decadrà da ogni diritto senza alcuna pretesa.
3. In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula dell'atto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre ipotesi di decadenza previste nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato "IX"**, l'ALER Milano si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o, se del caso, di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
4. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema allegato, è a cura dell'ALER Milano. L'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento delle citate autorizzazioni da parte delle competenti amministrazioni/enti territoriali preposti, si procederà alla sottoscrizione dell'atto.
5. L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:
 - la concessione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta;
 - il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dall'ALER Milano;
 - il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, eventualmente anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
 - il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica della "chiesa", in

- considerazione del pregio storico - artistico, nonché del valore identitario e simbolico del bene;
- si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza/nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano programma presentato in sede di offerta;
 - il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni atea economica e finanziaria al riguardo;
 - il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
 - il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
 - il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato ed a fornire all'Azienda la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
 - la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto di concessione ovvero la sua decadenza;
 - il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
 - il contraente si impegna a manlevare l'amministrazione dell'Azienda rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
 - il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
 - la concessione, oltre che dal presente avviso e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune di Milano, ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le

ordinarie procedure previste dalla legge;

- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite all'ALER Milano senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile, ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'ALER Milano;
- l'Azienda concedente il compendio immobiliare resta esonerata da ogni qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso,

6. 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:

6.a. una prima cauzione definitiva per il periodo di 72 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario PEF, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (72 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

6.b l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto 6.c, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.

- alla scadenza del periodo di 72 mesi dalla sottoscrizione della concessione:

6.c la seconda cauzione definitiva:

- nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione;
- nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti residui previsti e proposti dal concorrente in sede di gara nel PEF;

Tale seconda cauzione potrà alternativamente:

- essere unitaria ed avere una validità pari all'intera 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 e dello spirare degli investimenti residui previsti e proposti dal concorrente in sede di gara nel PEF;
- avere una durata di 6 (sei) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi sei anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti ed all'eventuale ammontare residuo degli investimenti proposti dal concorrente in sede di gara.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla

legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS (allegato 3) e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'ALER Milano.

7. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Azienda, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale — compreso incendio — dell'immobile oggetto di concessione, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato "IX"**.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio al cittadino, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche/di servizio al cittadino, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale — compreso incendio — dello stesso Immobile, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato "IX"**. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

8. L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della sottoscrizione. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

9. Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste all'ALER Milano, viale Romagna n. 26, Piano 2, Settore Patrimonio, indirizzo mail sarp@aler.mi.it; Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito www.alermilano.it; attraverso il percorso: Vendite – menù tendina: Aste – Immobili di interesse strategico.

10 Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **10/11/2017**, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **03/11/2017**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica sarp@aler.mi.it.

11 Ai sensi e per gli effetti della n. 196/2003, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

12 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essa attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano.

13 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 Valorizzazione (Allegato IX);
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quello più vantaggioso per ALER Milano.

Milano, **01/08/2017**

Il Direttore Generale
Dott. Ing. Elio Borsani

Allegati:

- Allegato K: CHIESETTA DI ASSIANO – RELAZIONE TECNICA E STORICO ARTISTICA;
- Allegato I: DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA AREE E SOVRASTANTI FABBRICATI, IDENTIFICATO COME “CASCINA ASSIANO”;
- Allegato II: DOMANDA PARTECIPAZIONE;
- Allegato III: DICHIARAZIONE DI SOPRALLUOGO PRESSO LA CASCINA ASSIANO E PRESA VISIONE E CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI;
- Allegato IV: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE;
- Allegato V: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE;
- Allegato VI: DICHIARAZIONE DI IMPEGNO;
- Allegato VII: OFFERTA TECNICA;
- Allegato VIII: MODELLO DI OFFERTA ECONOMICA;
- Allegato IX: SCHEMA DI ATTO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE;
- TAVOLA 0: CASCINA ASSIANO – DETTAGLIO SUPERFICI CATASTALI;
- TAVOLA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: ELABORATI GRAFICI, scala 1:200;
- TAVOLA 8: “CASCINA ASSIANO” DETTAGLIO SUPERFICI CORPI DI FABBRICA MAPPALI 25 – A e 30.