AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO DI PROPRIETA' DI ATS DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO SITA IN MILANO, VIA LIVIGNO 3 (Foglio 135, mapp. 157, sub 701).

I - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE.

L'ATS della Città Metropolitana di Milano (di seguito: "Amministrazione" o "ATS Milano"), con sede legale in Milano, Corso Italia 52, intende concedere in locazione l'unità immobiliare di proprietà.

II - OGGETTO DELLA LOCAZIONE.

La procedura di evidenza pubblica ha per oggetto l'aggiudicazione del contratto di locazione relativo all'immobile ad uso non abitativo, ubicato nel Comune di Milano, sito in via Livigno 3 (Foglio 135, mapp. 157, sub 701), attualmente locato, con contratto di locazione in scadenza al 30 giugno 2021, già disdettato.
L'unità immobiliare viene meglio descritta nelle note tecnico-informative relative (Allegato 1).

III - CONDIZIONI DI LOCAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

Al contratto di locazione dell'unità immobiliare che verrà sottoscritto ad esclusivo beneficio del concorrente risultato aggiudicatario, saranno applicate le seguenti condizioni:

1. La locazione è disciplinata, ai sensi del capo II della legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni, secondo l'unito schema contrattuale (Allegato 5).
2. La sottoscrizione del contratto è prevista entro il 31 dicembre 2021 con facoltà per l'Amministrazione di posticipare tale data laddove si ravvisi la necessità di avviare procedure di sfratto per la riconsegna dell'immobile a carico dell'attuale conduttore, senza maturazione di qualsivoglia somma a favore dell'aggiudicatario a titolo di indennizzo o risarcimento.
3. La durata della locazione è stabilita in 6 (sei) anni, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) anni e al termine del rapporto di locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose
4. L'immobile viene messo a bando nello stato di fatto esistente e le note tecnico-informative (Allegato 3) descrivono lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, di cui si è tenuto conto al momento della determinazione del canone di locazione posto a base d'asta. Viene valutata preventivamente la necessità di adeguamento degli impianti ed in particolare sarà onere del locatario aggiornare le dichiarazioni e le certificazioni di legge attestanti la conformità (i) dell'impianto elettrico e messa a terra, (ii) dell'impianto idrico sanitario, (iii) dell'impianto di distribuzione del gas, (iv) dell'impianto di riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria (limitatamente alla parte di pertinenza dell'unità immobiliare) ed infine (v) acquisire nuova certificazione energetica, ove le condizioni per il rilascio siano mutate.

5. Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nel caso in cui le prestazioni indicate al punto che precede non vengano adempiute entro il termine di un mese dalla sottoscrizione del contratto di locazione. Entro tale termine il conduttore si impegna a produrre tutta la documentazione attestante l'esito dei suddetti adempimenti, previa verifica da parte di ATS.
6. Gli oneri per gli interventi di cui al punto III -4) che precede (debitamente autorizzati da ATS) saranno anticipati dall'aggiudicatario e portati in progressiva compensazione con le somme dovute dallo stesso a titolo di canone di locazione sino all'esaurimento delle somme anticipate. In ogni caso nessun compenso, risarcimento o indennizzo sarà dovuto al locatario, né durante il rapporto di locazione né al termine dello stesso per l'acquisizione della suddetta documentazione.
7. L'unità immobiliare deve essere adibita a sede del soggetto aggiudicatario e deve essere utilizzata solamente per lo svolgimento delle sue attività istituzionali o statutarie.
8. Ai fini di cui sopra è ritenuto inammissibile l'esercizio, nell'unità immobiliare in locazione, di attività che possano generare dipendenza psicofisica, quali ludopatia, alcolismo o tabagismo, o attività per le quali la normativa prescriva particolari cautele per via della pericolosità (esplosivi, polvere da sparo) o attività considerate contrarie al buon costume secondo morale corrente. Tale elencazione è da ritenersi a titolo esemplificativo e non esaustivo.
9. Fatto salvo il disposto degli artt. 36 e 37 della legge n. 392/1978, il locatario non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
10. L'unità immobiliare viene assegnata in locazione nello stato di fatto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali lavori di manutenzione (ordinari e straordinari), adeguamenti ed altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare; lavori che in ogni caso devono essere autorizzati dall'Amministrazione.
11. La manutenzione ordinaria è a cura e spese del locatario mentre, fatto salvo il precedente punto III-4, la manutenzione straordinaria è a cura e spese dell'Amministrazione eccezion fatta per gli interventi richiesti da esigenze logistiche o commerciali connesse all'attività del locatario, che sono integralmente a suo carico.
12. Sono inoltre da ritenersi a carico del locatario:
    - Il pagamento del canone di locazione;
    - Il pagamento delle spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto dei rifiuti e altre imposte dovute per legge;
13. Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il contratto di locazione dovrà considerarsi risolto di diritto oltre che nelle ipotesi menzionate nei paragrafi precedenti, nel caso il locatario:
    - non consegni le dichiarazioni o le certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti (punto III-4) nei tempi indicati dall'Amministrazione,
    - non versi il canone e gli oneri accessori alle scadenze contrattualmente stabilite,
    - non rispetti il regolamento e le deliberazioni condominiali,

- violi il divieto di modifica ed innovazione dei locali, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione,
- dia in sublocazione o in comodato o comunque conceda a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte l'unità immobiliare
- utilizzi l'unità immobiliare per attività differenti da quelle autorizzate dall' Amministrazione.
- perda i requisiti di partecipazione alla procedura di cui al paragrafo IV - del presente bando con riferimento all'art. 80 del D. lgs. 50/2016 s.m.i.

in tali casi l'Amministrazione sarà esonerata dal riconoscere indennizzo o risarcimento per i lavori effettuati.

14. In caso di recesso anticipato del locatario, anche per giustificati motivi, l'Amministrazione non riconoscerà alcun indennizzo per i lavori effettuati dal medesimo.
15. Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla data di consegna dell'immobile contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

IV - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO.

La scelta del soggetto con cui sottoscrivere il contratto di locazione avverrà nel rispetto della normativa vigente, mediante procedura ad evidenza pubblica, sulla base di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, indicato alla voce "*canone annuo netto a base d'asta*" dell'Allegato 1. Il predetto canone è stato individuato applicando i valori di mercato indicati nel listino della Camera di Commercio Milano, Monza, Brianza Lodi aggiornati al I trimestre 2020, tenuto altresì conto dello stato di conservazione dell'immobile come descritto nelle note tecnico – informative (Allegato 1).
Sono ammessi alla selezione esclusivamente gli Organismi, Enti, Onlus, Associazioni culturali, di volontariato, riconosciute o non, prive di scopo di lucro, iscritte alla data di pubblicazione del presente bando al Registro Anagrafico comunale delle Associazioni o altro registro pubblico.
E' in ogni caso vietata, a pena di esclusione: (i) la partecipazione alla procedura da parte di soggetti privi dei requisiti di cui al successivo capoverso o che, in possesso di tali requisiti, intervengano in nome o per conto di soggetti terzi; (ii) la presentazione di offerte nominalmente differenti ma riconducibili, di fatto, ad unico centro decisionale; (iii) la presentazione di offerte affette da irregolarità essenziali non sanabili di cui all'art. 83, c. 9, ultimo periodo del D.Lgs. n. 50/2016; (iv) la partecipazione alla procedura da parte di soggetti che operino o perseguano finalità contrarie ai principi stabiliti nel Codice di Comportamento dell'Amministrazione consultabile sul sito https://www.ats-milano.it.
I partecipanti alla procedura devono altresì essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere attivi nel settore di riferimento da almeno sei anni come attestato dalla relazione illustrativa delle attività indicata al successivo punto 2) del presente paragrafo;
b) assenza di stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, altra analoga situazione, assenza di procedure a carico per la dichiarazione di una delle predette situazioni; assenza, in capo al legale o ai legali rappresentanti di condanne penali definitive che comportino la perdita della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, assenza di interdizione, inabilitazione o fallimento, assenza di procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
c) avanzo di esercizio non inferiore a tre volte il canone annuale netto offerto attestato dai bilanci di esercizio pubblicati nelle forme di legge o da altro documento equipollente relativo agli ultimi due anni precedenti alla presentazione dell'offerta (ovvero anni 2018 – 2019) o, in alternativa, un bilancio positivo o in pareggio con riferimento al medesimo periodo unitamente all'impegno volto alla stipula di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa con primario istituto, escutibile a prima richiesta a favore di ATS per un importo corrispondente al canone annuo offerto per tutta la durata della locazione (ovvero sei anni), da presentarsi nel medesimo termine previsto per il versamento del deposito cauzionale (sub. par. VII del bando), ovvero entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla seduta di aggiudicazione e con obbligo di rinnovo alla prima scadenza contrattuale per la medesima durata ed importo;
d) assenza di procedure di sfratto per morosità o di rilascio per occupazione senza titolo;
e) non ricorrenza di alcune delle ipotesi di cui all'art. 80, D. L.gs n. 50/2016.

Il possesso dei suddetti requisiti, riferito al termine di presentazione delle offerte stabilito dal presente bando, sarà dichiarato dai concorrenti ai sensi del DPR 445/2000 anche utilizzando i modelli che si allegano (Allegato 2: "Istanza di partecipazione"). L'Amministrazione effettuerà verifiche a termini di legge sui soggetti assegnatari.
All'Istanza di partecipazione dovranno essere inoltre allegati i sottoelencati documenti:
1) Statuto e Atto costitutivo,
2) Relazione illustrativa delle attività svolte e programmate,
3) Bilanci d'esercizio dell'attività anni 2018 - 2019.
4) Verbale di attestazione di avvenuto sopralluogo (punto V che segue).

L'aggiudicazione definitiva sarà efficace dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concorrente aggiudicatario provvisorio del contratto di locazione.

V – OBBLIGO DI SOPRALLUOGO PRELIMINARE.

E' fatto obbligo ai concorrenti di prendere preventivamente visione dell'unità immobiliare oggetto del bando.
A tal fine, gli interessati dovranno presentare richiesta di sopralluogo all'indirizzo di posta elettronica tecnicopatrimoniale@ats-milano.it.
I sopralluoghi potranno essere svolti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 15,30, a partire dal giorno **05/05/2021 e sino all'11/06/2021**.
Al termine di ogni sopralluogo verrà rilasciato il verbale di "attestazione di avvenuto sopralluogo" debitamente compilato e sottoscritto dal soggetto che ha effettuato la visita e dal referente UOC Gestione del Patrimonio e Progetti di Investimento.
Il predetto verbale dovrà essere allegato alla documentazione di gara e precisamente inserito nella Busta 1 contenente la documentazione amministrativa.

VI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.
Chi intenda partecipare alla procedura dovrà far pervenire all'Amministrazione, entro e non oltre le ore **16.00 del giorno 18/06/2021** a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno le generalità e il recapito del partecipante nonché la dicitura:

"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA LIVIGNO 3 - MILANO.

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione dalla procedura, all'Ufficio protocollo ATS della Città Metropolitana di Milano – C.so Italia 52, 20122 Milano (dal lunedì al venerdì- orario dalle ore 8.30 – 13.00, dalle 14.00 alle 16.00).
Il plico potrà essere consegnato a mano, oppure a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate. Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine indicato, non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o migliorativa di offerta precedente.
Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione dalla procedura, due buste chiuse e controfirmate dall'offerente sui lembi di chiusura:

- ✓ Busta 1 – *"documentazione amministrativa"* contenente l'istanza di partecipazione alla procedura firmata dal legale rappresentante dell'offerente, redatta secondo il modello (Allegato 2), completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atto di notorietà richieste dal presente bando, corredata dal verbale di sopralluogo redatto secondo il modello (Allegato 4);
- ✓ Busta 2 – *"offerta economica"* contenente l'offerta economica firmata dal legale rappresentante dell'offerente, formulata secondo il modello (Allegato 3), recante l'indicazione sia in cifre che in lettere del canone annuo di locazione offerto, che comunque dovrà risultare superiore al canone annuo netto a base d'asta (Allegato 1).

97

Ove si registri nella Busta 2 una discordanza tra il prezzo indicato in lettere e in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, come da art. 72, c.2, R.D. n.827/24.
Le offerte dovranno esser manutenute valide e vincolanti dai rispettivi offerenti per 8 (otto) mesi decorrenti dal termine ultimo fissato per la loro presentazione.
Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete, ovvero di importo pari o inferiore al canone annuo netto base d'asta.

VII - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.
L'apertura e l'esame della documentazione presentata e la valutazione delle offerte sarà effettuata in seduta pubblica **il giorno 24/06/2021, ore 10.00** presso gli uffici della UOC Gestione del Patrimonio e Progetti di Investimento, al IV° piano di via Conca del Naviglio 45 - Milano.
In considerazione della situazione di emergenza epidemiologica in corso, ATS si riserva la possibilità di svolgere la seduta pubblica in video-conferenza.
Le buste verranno aperte da apposita Commissione che sarà individuata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle offerte i cui componenti saranno designati dalla Direzione Generale.
Le Buste 2 *"offerta economica"* saranno aperte dopo aver esaminato le dichiarazioni rese nelle buste 1 "documentazione amministrativa" in ordine ai requisiti di partecipazione dei concorrenti.
La Commissione procederà all'aggiudicazione provvisoria del contratto di locazione in favore di colui che abbia presentato a riguardo l'offerta con il maggior importo di canone annuo rispetto al canone annuo netto a base d'asta (Allegato 1). Saranno escluse le offerte d'importo pari o in ribasso rispetto al prezzo base ai sensi dell'art. 73 lett. "c" R.D. n. 827/1924.
In caso di parità degli importi offerti si applicherà la disciplina di cui all'art 77, R.D. n. 827/24. A tal riguardo, i concorrenti offerenti i pari importi e presenti alla seduta pubblica di gara saranno invitati ad effettuare, nel corso della stessa, rilanci migliorativi rispetto alla miglior offerta. Ove nessuno di coloro che ha presentato offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio.
L'aggiudicazione provvisoria interverrà anche in presenza di una sola offerta valida e ammissibile.
L'aggiudicatario sarà tenuto nella seduta di aggiudicazione e comunque entro i successivi 7 (sette) giorni lavorativi, prorogabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone offerto a garanzia di affidabilità dell'offerta presentata mediante bonifico con causale *"deposito cauzionale per l'immobile di via Livigno 3 - Milano"* sul conto dell'ATS Milano Città Metropolitana con le seguenti coordinate bancarie

IBAN IT52U0306909400100000046162 Banca: INTESA SAN PAOLO - filiale di Verdi, 8 – Milano cod filiale: 01876.
Il deposito cauzionale, in caso di sottoscrizione del contratto di locazione, verrà trasformato in deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali.
Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà presentare eventuale fideiussione bancaria o assicurativa come indicato al precedente paragrafo IV.
Nel caso di ritiro dell'offerta o di rinuncia alla sottoscrizione del contratto di locazione - e tale sarà considerata l'ingiustificata assenza dell'assegnatario negli uffici dell'Amministrazione per la sottoscrizione del contratto di locazione - l'Amministrazione provvederà a dichiarare l'assegnatario decaduto dall'aggiudicazione e ad incamerare il deposito cauzionale, potendo così proporre la locazione ad altri concorrenti secondo la relativa graduatoria.
Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare alcuni indennizzo o rimborso per la partecipazione alla procedura.
Nei casi previsti dalla legge l'Amministrazione si riserva la facoltà di annullare, revocare, sospendere, modificare il presente bando e di non dare seguito all'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario e gli offerenti interessati possano avanzare qualsivoglia pretesa.

VIII- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E ACCESSO AGLI ATTI

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura.
Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.
L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/90 e s.m.i.

IX– PROCEDURE DI RICORSO

E' ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Lombardia, via del Conservatorio 13 - I – 20122 Milano, nel termine di 60 giorni, ai sensi della L. 1034/1971 e successive modificazioni ed
integrazioni.

X – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Simona Bardelli, dirigente della UOC Gestione del Patrimonio e Progetti di Investimento, Tel. 02/85782418 - Fax 02/85782439; pec: protocollogenerale@pec.ats-milano.it; email: tecnicopatrimoniale@ats-milano.it

I seguenti documenti sono allegati al presente bando e ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1: Note tecnico-informative;
- Allegato 2: Istanza di partecipazione;
- Allegato 3: Schema offerta economica;
- Allegato 4: Attestazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato 5: Schema di contratto di locazione.

Milano, 04/05/2021

Il Direttore Generale
Dott. Walter Bergamaschi