



## AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Comune di Zibido San Giacomo intende avviare una procedura non vincolante, a scopo ricognitivo, finalizzata a verificare l'interesse di persone fisiche e/o giuridiche alla realizzazione, anche in partnership, di un intervento di riqualificazione e gestione di un edificio di cui è proprietario ubicato in frazione Moirago. Obiettivo dell'Amministrazione comunale è avviare una procedura di selezione di proposte progettuali da finalizzare, attraverso un dialogo tecnico e un confronto concorrenziale, all'individuazione di partner operativi secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

### 1. PREMESSA

Il Comune di Zibido San Giacomo è da tempo impegnato nella promozione e valorizzazione del proprio territorio per il tramite di iniziative coordinate con vari partner istituzionali e privati: tra queste rilevanza assumono il progetto *Camminando sull'acqua* (dall'anno 2000) e il PIA *Camminando sull'acqua Terre fertili* (cfr. al POR 2007-2013 Asse 4 Tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale).

La politica di valorizzazione del territorio compreso tra Naviglio Grande e Naviglio Pavese, è incentrata sul recupero di beni architettonici e ambientali e sul sostegno al mondo agricolo. In questo quadro il Museo Salterio non si configura come museo della civiltà contadina, ma come luogo destinato ad ospitare laboratori di sperimentazione e produzione alimentare, percorsi di formazione per un'utenza che va dalla scuola alle professioni, archivio del territorio. Tra gli obiettivi cui concorre il museo in sinergia con altre realtà del territorio vi è: la valorizzazione dell'agricoltura; l'organizzazione di attività didattiche inerenti l'alimentazione; la fruizione sostenibile integrata dall'offerta ricettiva; la costruzione di sinergie con la realtà imprenditoriale e culturale del contesto; la realizzazione di un museo innovativo sul territorio e il paesaggio della bassa milanese.

Allo scopo di consolidare tale politica si rende opportuno portare a compimento l'operazione del *Museo Salterio - Officina del gusto*<sup>1</sup> (una operazione pubblica, correlata al Piano di Recupero di iniziativa privata di Cascina Salterio adottato con atto di C.C. n.8 del 18.02.2008), intervenendo sul Lotto 2, la parte di fabbricato oggetto del presente Avviso.

### 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'Avviso, denominato "ex-Stallone", è inserito nel complesso di Cascina Salterio che dista circa 10 km dal centro di Milano. Collocato in località Moirago è a ridosso della SS 35 Milano - Pavia, sull'alzaia del Naviglio Pavese e in vicinanza del capolinea M2 Assago Forum. L'immobile in oggetto costituisce il 2° Lotto di un fabbricato di proprietà pubblica ceduto al Comune nell'ambito del Piano di Recupero (immobile già oggetto di intervento per il Lotto 1 che ospiterà il *Museo Salterio*)<sup>2</sup>.

- ESTREMI CATASTALI. Foglio 13 (parte) Mappale 44.
- PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE. Cascina Salterio risulta inserita nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud, approvato con delibera provinciale n. 55 del 14.10.2003. Il PTC classifica la Cascina come "Emergenza storico-architettonica – Manufatti della storia agraria" (art.40 PTC). L'area è compresa negli *Ambiti di interesse ambientale* individuati con Deliberazione della Giunta regionale n.4/3859 del 10.12.1985 "Individuazione delle aree di particolare interesse ambientale a norma della Legge

<sup>1</sup> Il progetto **esecutivo** per la "realizzazione del Museo Salterio – Officina del Gusto in frazione Moirago", è approvato con delibera di G.C. n.24 del 03.02.2011, ed è conservato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (ns. Prot. n.1625 del 31/01/2011).

<sup>2</sup> Per ulteriori specifiche sul Museo Salterio - Officina del Gusto vedi schede allegate.



8 agosto 1985, n.431". Il PGT di Zibido San Giacomo identifica C.na Salterio come PIANO DI RECUPERO IN CORSO DI APPROVAZIONE (*Documento di Piano Elaborato A24 AREE DI TRASFORMAZIONE*).

- VINCOLI. Cascina Salterio risulta essere un immobile tutelato *de jure* ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", artt.10 e 12.

### 3. REQUISITI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti italiani o stranieri appartenenti ad altro Stato/Paese, anche costituiti nella forma di società di capitali e dotati di personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza, se italiani iscritti alla CCIAA (Registro imprese), anche in forma di raggruppamento temporaneo di imprese, interessati a presentare progetti e/o iniziative di valorizzazione del fabbricato, che siano in possesso dei requisiti di cui all'Allegato 1. I requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, ad eccezione della capacità economico-finanziaria, che potrà essere posseduta anche da un solo soggetto facente parte del raggruppamento.

### 4. INDIVIDUAZIONE PARTNER

Il Comune acquisita la disponibilità dei soggetti interessati con la presentazione delle proposte, avvierà la procedura secondo la vigente normativa in materia, finalizzata all'individuazione di Partner operativo/i, garantendo la parità di trattamento dei partecipanti. È richiesta la presentazione di una proposta progettuale comprendente la fattibilità tecnica ed economica e finanziaria, dimostrante la sostenibilità dell'iniziativa nel medio-lungo periodo. Su richiesta del Comune le proposte presentate potranno essere ulteriormente precisate e perfezionate.

In particolare, a titolo indicativo, **la Relazione illustrativa della proposta dovrà contenere:**

- la descrizione degli interventi architettonico-edilizi e tecnologici da operare sul fabbricato a perfezionamento del Progetto definitivo esistente (gli interventi di recupero dovranno essere poi approvati e autorizzati dall'Amministrazione comunale, e risultare conformi alle norme vigenti);
- la stima dei costi necessari per la realizzazione degli interventi;
- la stima dei tempi per l'attivazione (progetto) e la realizzazione degli interventi (fase realizzativa);
- l'analisi della fattibilità finanziaria (analisi costi-ricavi in fase di esercizio);
- le fonti di finanziamento cui si intende attingere (mezzi propri, sistema bancario, contributi di terzi, etc.) per la realizzazione degli interventi e la successiva gestione dell'immobile;
- l'analisi della domanda prevista relativa all'utilizzo dell'immobile a seguito degli interventi (inquadramento socio-economico del progetto);
- le eventuali alternative possibili per realizzare il progetto;
- l'analisi di fattibilità economica e sociale (eventuali benefici non monetari dell'intervento);
- il canone annuo offerto all'Amministrazione comunale;
- uno *Schema di convenzione* (con le condizioni che regolano i rapporti tra Comune e partner al fine di garantire il corretto utilizzo dell'immobile e le modalità di controllo da parte del Comune).

Inoltre si precisa che:

- l'affidamento del complesso, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (all'atto della presa in consegna verrà redatto apposito verbale);
- al termine del periodo di partenariato il complesso tornerà nella disponibilità del Comune, comprensivo dei miglioramenti eventualmente realizzati, senza onere alcuno per il Comune;
- è escluso il riconoscimento di qualsiasi forma di avviamento o di indennizzo per la gestione operata;
- l'inizio delle attività nell'immobile è subordinata all'ultimazione lavori e all'acquisizione dell'agibilità.

### 5. OBIETTIVI, RISULTATI ATTESI

I contenuti minimi che l'Amministrazione comunale ritiene debbano emergere dalle proposte sono di natura architettonica e gestionale.

- Per l'aspetto architettonico (recupero) le ipotesi dovranno prevedere la salvaguardia dei caratteri specifici e di unicità dell'organismo edilizio, la risoluzione della situazione di degrado e la valorizzazione dell'immobile nel contesto paesaggistico, nonché la successiva manutenzione.



- Per l'aspetto gestionale dovrà essere elaborata una ipotesi volta a dimostrare la sostenibilità economico-gestionale su un orizzonte temporale del *diritto di superficie*.

In linea generale le funzioni che potranno essere considerate nell'elaborazione della proposta rientrano nelle seguenti tipologie:

- funzioni culturali e didattiche (esposizioni, laboratori, spazi per eventi, ecc.), anche in estensione del Museo Salterio;
- attività ricettive (in forme innovative e compatibili con il carattere dei luoghi e le specificità architettoniche dell'immobile in oggetto);
- attività lavorative attinenti ai temi affrontati dal Museo Salterio (incubatore d'impresa in forme innovative e compatibili con le attività del contesto e le specificità architettoniche dell'immobile in oggetto);
- attività profit compatibili e coerenti con le finalità di recupero e riqualificazione che l'Amministrazione comunale intende porre in essere per il Lotto 1.

## 6. TRASMISSIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione d'interesse, redatta secondo l'Allegato A, dovrà essere trasmessa a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano negli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo. La manifestazione d'interesse deve essere indirizzata a: Comune di Zibido San Giacomo, Piazza Roma n.1, 20080 Zibido San Giacomo (MI).

Il recapito del plico rimarrà a rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

La manifestazione, contenente gli estremi identificativi del richiedente, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **3 MAGGIO 2013** (60 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio), pena esclusione, presso il recapito sopraindicato, mediante busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicazione: **"NON APRIRE – CONTIENE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RECUPERO FABBRICATO EX-STALLONE IN MOIRAGO"**.

**La busta dovrà contenere, pena esclusione dalla procedura:**

- 1) **Manifestazione di interesse** secondo lo schema di cui all'Allegato A.
- 2) **Relazione** con la quale venga esposta l'idea e le motivazioni fondanti della proposta.
- 3) **Dichiarazione** di aver preso visione e di accettare in modo pieno e incondizionato il presente avviso.
- 4) **Certificazione** di essere in possesso dei requisiti di legge per contrarre con la pubblica amministrazione.
- 5) **Attestazione di aver visionato** il fabbricato in oggetto rilasciata dal Comune (non obbligatoria).

### ▪ PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione relativa all'edificio è disponibile come segue:

1- Sito Arch. Cimino :

<ftp://93.62.0.44/>

ed inserire le seguenti credenziali (tutto in maiuscolo)

id: MUSEO

password: GUSTO

2- Sito comunale:

[http://www.comune.zibidosangiaco.mi.it/comune/scadenze/scadenze\\_2011/scad\\_0004.html](http://www.comune.zibidosangiaco.mi.it/comune/scadenze/scadenze_2011/scad_0004.html)

### ▪ VISIONE DELL'IMMOBILE

I soggetti interessati a manifestare interesse potranno eseguire un sopralluogo presso il fabbricato oggetto della procedura. A tal fine è necessario concordare il sopralluogo con il referente comunale, o suo delegato, previo appuntamento telefonico al seguente numero 0290020229.



## 7. ALTRE INFORMAZIONI

Questo Avviso non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate. Sin da ora il Comune si riserva di non procedere all'affidamento nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea agli interessi dell'Ente; in tal caso verranno avvisati i partecipanti, ai quali non spetta alcun indennizzo o risarcimento a nessun titolo. Analogamente, la procedura potrà proseguire anche in presenza di una sola proposta pervenuta.

**Il presente Avviso non vincola il Comune né all'espletamento della procedura né alla successiva valutazione. Il Comune si riserva espressamente la possibilità di annullare la procedura o di modificarne o rinviarne i termini in qualsiasi momento ed a suo insindacabile giudizio, senza che i concorrenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura dandone comunicazione esclusivamente sul sito internet dell'Ente: [www.comune.zibidosangiacomo.mi.it](http://www.comune.zibidosangiacomo.mi.it).**

Pur non essendo il Comune vincolato a procedere, esso si riserva altresì la possibilità di formulare una graduatoria di merito in base alle proposte pervenute, che in questo caso formeranno oggetto di consultazioni. Le indicazioni del Bando costituiscono la base minima per formulare la manifestazione di interesse; nulla vieta di apportare integrazioni e/o miglioramenti.

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il presente bando può essere consultato e ritirato presso il Comune di Zibido San Giacomo, ed è disponibile sul sito Internet [www.comune.zibidosangiacomo.mi.it](http://www.comune.zibidosangiacomo.mi.it).

Responsabile unico del procedimento è l'arch. Massimo Panara.



## Allegato A

Spett.le  
COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO  
Piazza Roma n.1  
20080 ZIBIDO SAN GIACOMO

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ in Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_;  
in qualità di (compilare la voce che interessa): ☐ legale rappresentante ☐ titolare  
della ditta/società \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_  
Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ C.F. o P.I. \_\_\_\_\_;  
e-mail \_\_\_\_\_ sito web \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
Iscritto/a presso la CCAIAA di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

### MANIFESTA

il proprio interesse a candidarsi per l'affidamento della concessione per il recupero e la gestione dell'edificio di proprietà comunale (denominato "ex Stallone" - SECONDO LOTTO) sito Zibido San Giacomo frazione Moirago.

### A tal fine DICHIARA

- a. di partecipare alla procedura in qualità di: ☐ soggetto singolo ☐ in forma associata;
- b. di essere in regola con la normativa riguardante il proprio settore di produzione;
- c. di dare il consenso al trattamento dei dati personali, ai sensi del D.L. 196/2003 e s.m.i., per l'espletamento della procedura prevista dalla manifestazione di interesse,

### ed ALLEGA

- 1) **Relazione illustrativa** contenente le ragioni della proposta, secondo quanto richiesto dal bando;
- 2) **Dichiarazione** di aver preso visione e di accettare in modo pieno e incondizionato il presente avviso.
- 3) **Certificazione** di essere in possesso dei requisiti di legge per contrarre con la pubblica amministrazione.
- 4) **Attestazione** di aver visionato il fabbricato in oggetto (*non obbligatoria*).

.....li

Firma



## **Allegato 1**

### **Requisiti per la partecipazione**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti italiani o stranieri appartenenti ad altro Stato/Paese, anche costituiti nella forma di società di capitali e dotati di personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza, se italiani iscritti alla CCIAA (Registro imprese), anche in forma di raggruppamento temporaneo di imprese, interessati a presentare progetti e/o iniziative di valorizzazione del fabbricato, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- per le persone fisiche e per le persone giuridiche:
  - capacità economico-finanziaria dimostrabile mediante opportuna documentazione;
- per le persone fisiche (cittadini italiani o di altro Stato/Paese):
  - non essere interdette, inabilite, fallite e di non avere in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di tali stati e di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni e altresì che nei confronti dei predetti soggetti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art.444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; che non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art.45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;
- per le persone giuridiche (soggetti con sede in Italia o in altro Stato/Paese):
  - di non trovarsi sottoposto ad alcuna procedura di liquidazione, ordinaria e/o concorsuale, fallimentare, di liquidazione coatta o amministrativa, di amministrazione straordinaria, di concordato preventivo o fallimentare, di cessazione o sospensione generale dell'attività sociale, di gestione coattiva e/o amministrata, di insolvenza o crisi;
  - per tutti soci in caso di società in nome collettivo, per i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, per gli amministratori muniti di rappresentanza o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (sempre se persona fisica) in caso di ogni altro tipo di società o ente, che gli stessi non siano interdetti, inabilitati, falliti e non abbiano in corso procedure volte alla dichiarazione di uno dei suddetti stati, non abbiano sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni e altresì che nei confronti dei predetti soggetti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art.444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; che non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art.45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18.