

Determinazione del Dirigente
Patrimonio

Determ. n. 995 del 29/09/2025

OGGETTO: PROCEDURA APERTA, AD EVIDENZA PUBBLICA, PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CORSICO SITUATO NEL PARCO CABASSINA. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE E APPROVAZIONE AVVISO E MODULISTICA.

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visto l'art. 107 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che disciplina gli adempimenti di competenza dei dirigenti, stabilendo in particolare che spetta ai responsabili d'area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

Premesso che:

- il patrimonio immobiliare pubblico costituisce un valore culturale, sociale ed economico di fondamentale importanza. Esso presenta ampi margini di valorizzazione ed il suo recupero e migliore utilizzo rappresenta un elemento di crescita e di rigenerazione urbana in grado di avere un notevole impatto sociale e culturale per il territorio;
- in questo contesto, per dare attuazione ad iniziative aventi ad oggetto la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, il Comune di Corsico reputa necessario, in particolare, partire da quei beni immobiliari pubblici attualmente "dismessi" e in precarie condizioni, con l'obiettivo di riqualificarli e di favorire lo sviluppo di attività aperte alla collettività e spazi per il cittadino;
- In tale ottica, vi è attualmente un bene immobile (parte del patrimonio indisponibile) situato in V.le Italia 28 all'interno del parco Cabassina e posto al piano terra (di seguito per brevità anche solo bene o bene immobile) (Estremi catastali: Fg. 7, Mapp. 16, Categoria B/1), adibito a bar ma ora dismesso da anni. Il suddetto bene immobile, descritto nell'Allegato I al presente avviso, presenta una superficie interna di circa 218 Mq ed una superficie esterna coperta di circa 87 mq e necessita, come attestato da Relazione tecnico-descrittiva effettuata dall'Ufficio Lavori Pubblici, di intervento di ristrutturazione complessivo. Il Parco Cabassina è stato chiuso per effettuare i lavori di riqualificazione eseguiti in forza di PNRR, il cui termine è previsto per la fine di dicembre 2025;

- E' obiettivo dell'Amministrazione quello di affidare il bene immobile oggetto di gara a privati e a Enti del Terzo Settore che siano in grado di sostenere importanti costi di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile il cui progetto preliminare costituirà elemento fondamentale in sede di valutazione delle offerte. I concorrenti dovranno, altresì, presentare un "Progetto di gestione" che comprenda non solo lo svolgimento di attività di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità ma anche lo sviluppo di iniziative culturali e/o ludico-sportive capaci di rendere l'immobile un polo di aggregazione e socialità positiva;
- in relazione al citato bene, pertanto, stanti le caratteristiche del medesimo e la sua collocazione territoriale all'interno del parco Cabassina, è stata individuata un'ipotesi di valorizzazione che preveda funzioni di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità, unite ad attività di valore culturale e che favoriscano l'aggregazione sociale;
- con delibera di Consiglio Comunale n 51 del 18/12/2024 di "Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico Di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027" è stato approvato il piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale che ha ricompreso l'immobile di V.le Italia 28 piano terra, prevedendone la valorizzazione tramite concessione;
- con delibera di Giunta Comunale n.137 del 25/09/2025 sono state approvate le linee di indirizzo per l'affidamento di detto bene a privati e a Enti del Terzo Settore che vi sviluppino attività di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità, aperta almeno sei giorni alla settimana con fascia minima di apertura giornaliera dalle ore 15 alle ore 20 e presentino, altresì, un "Progetto di gestione" dell'attività che comprenda lo svolgimento di iniziative culturali e/o ludico-sportive che costituisca elemento predominante in sede di valutazione delle offerte rispetto al canone di concessione. Gli operatori dovranno, altresì, presentare un progetto preliminare di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile che costituirà elemento fondamentale in sede di valutazione delle offerte;
- il Comune intende oggi bandire una procedura ad evidenza pubblica aperta, secondo quanto disposto dal "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n 24 del 2021;

Preso atto che la suddetta procedura ad evidenza pubblica oggi bandita prevede le seguenti caratteristiche principali:

- non è divisa in lotti avendo ad oggetto un solo bene (lotto Unico);
- l'Amministrazione intende ammettere la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene;
- le aree esterne situate nelle adiacenze dell'immobile oggetto di concessione potranno essere utilizzate dal concessionario per la realizzazione di dehors e/o per lo svolgimento delle iniziative indicate nel "Progetto di gestione";
- la durata della concessione è pari ad un massimo di anni 50 (cinquanta), a decorrere dalla stipula del relativo atto;
- sono previsti un canone annuo fisso per la concessione senza previsione di alcuna base d'asta ed un periodo cd. di "start up" - come da "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Corsico" art. 16 comma 4 - di 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, durante il quale il canone annuo sarà pari al 60% del canone effettivo;
- i soggetti concorrenti - privati o a Enti del Terzo Settore - non devono trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
- la concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi valutativi qualitativi ("ipotesi di recupero e riuso" - "ritorno per il

territorio” - “sostenibilità ambientale ed efficienza energetica”) e quantitativi (“canone” - “durata”) indicati nell’avviso di gara ed il “Progetto di gestione” sarà elemento preponderante in sede di valutazione delle offerte rispetto al canone di concessione;

Preso altresì atto che:

- ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L 241/90 e ss.mm.ii. per ogni procedimento è necessario individuare un Responsabile del procedimento;
- trattandosi di contratti attivi per questa Amministrazione non occorre acquisire CIG da ANAC ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari in base a quanto disposto dalla determinazione ANAC n. 4 del 7/7/2011 al paragrafo 3.9;

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18/12/2024 ad oggetto: “Approvazione bilancio di previsione finanziario triennio 2025-2026-2027” e s.m.i.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2024 ad oggetto: “Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2026- 2027”;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 15/01/2025 avente ad oggetto: “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione finanziario (P.E.G) 2025/2026/2027 ai sensi dell’art. 169 del D.lgs. n. 267/2000”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2023 ad oggetto: “Approvazione del Regolamento sul sistema integrato dei controlli interni”;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 26/03/2025 ad oggetto: “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 - 2027 (P.I.A.O.)”e s.m.i.;

Visti:

- il Dlgs. vo n. 267/2000 con specifico riferimento all’art. 107 che disciplina le competenze dei Dirigenti;
- il Decreto Sindacale n.14 del 1/08/2024 con il quale è stato conferito al Dr. Cristiano Crimella l’incarico di direzione del Settore 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICA della macrostruttura dell’Ente;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2024 di “Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico Di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027” con la quale è stato approvato il piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale che ha ricompreso l’immobile;

Dato atto:

- della regolarità tecnica della presente determinazione;
- che ai sensi dell’art. 6-bis Legge 241/90 nell’adozione del presente provvedimento non sussistono situazioni di conflitto d’interesse in capo al firmatario, al responsabile del procedimento, ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, valutazioni tecniche o atti endoprocedimentali;

Ritenuto di indire la procedura a evidenza pubblica volta a individuare il concessionario del bene immobile di proprietà del Comune di Corsico situato in V.le Italia 28 all’interno del parco Cabassina e posto al piano terra, individuato come da planimetria allegata, per una durata pari ad un massimo di anni 50 (cinquanta), a decorrere dalla stipula del relativo atto;

D E T E R M I N A

1. di prendere atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non trascritta e ne costituisce motivazione giuridica, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990 e ss.mm. e ii.;
2. di attivare, per le motivazioni espresse in premessa, procedura ad evidenza pubblica, per la concessione del bene immobile di proprietà del Comune di Corsico situato in V.le Italia 28 all'interno del parco Cabassina e posto al piano terra, individuato come da planimetria allegata, da assegnare a privati o a Enti del Terzo Settore che vi sviluppino attività di caffetteria e/o piccola ristorazione di qualità aperta almeno sei giorni alla settimana con fascia minima di apertura giornaliera dalle ore 15 alle ore 20 e presentino, altresì, un "Progetto di gestione" dell'attività che comprenda lo svolgimento di iniziative culturali e/o ludico-sportive che costituisca elemento predominante in sede di valutazione delle offerte rispetto al canone di concessione. Gli operatori dovranno, altresì, presentare un progetto preliminare di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile che costituirà elemento fondamentale in sede di valutazione delle offerte;
3. la concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi valutativi qualitativi ("ipotesi di recupero e riuso" - "ritorno per il territorio" - "sostenibilità ambientale ed efficienza energetica") e quantitativi ("canone" - "durata") indicati nell'avviso di gara ed il "Progetto di gestione" sarà elemento preponderante in sede di valutazione delle offerte rispetto al canone di concessione;
4. di approvare gli allegati Avviso pubblico; Domanda di partecipazione; Dichiarazione conoscenza stato dei luoghi; Dichiarazione sostitutiva di certificazione; Dichiarazione di impegno; Progetto di gestione; Offerta Economico Temporale; Modello PEF; Scheda di dettaglio; Atto di Concessione; Formalità sottoscrizioni; Informativa Privacy, tutte parti integranti del presente atto;
5. di nominare quale RUP della procedura in oggetto la dott.ssa Chiara Galbiati - Funzionaria del Settore 2 Programmazione economica - Servizio Patrimonio pec: ufficioprotocollo@cert.comune.corsico.mi.it ;
6. di pubblicare l'Avviso e la documentazione di gara sul sito istituzionale;
7. di stabilire che le istanze di partecipazione dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 1 dicembre 2025 all' Ufficio Protocollo del Comune di Corsico con sede in via Roma n. 15;
8. di dare atto che la presente determinazione è soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale nella sez. Amministrazione Trasparente - Gare e contratti.
9. di assegnare il presente atto al fascicolo 46/2025 classificazione 04.08.

Sottoscritta dal Dirigente
(CRIMELLA CRISTIANO)
con firma digitale