



COMUNE di ABBIETEGRASSO

Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

ALLEGATO 3

AVVISO ESPLORATIVO E CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE UTILI AL RECEPIMENTO DI IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DI UNA PROPOSTA DI INIZIATIVA PRIVATA DI PARTNERIATO PUBBLICO PRIVATO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO (art. 193, c. 2, D.Lgs. n. 36/2023 - Codice Appalti) PER LA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMUNALE DI VIA TICINO 72-74

Visto il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. - Codice Appalti, con particolare riferimento all'art. 77 (Consultazioni preliminari di mercato) e al Titolo IV - art. 193 (Finanza di progetto);

Premesso che:

- con deliberazione n°42 del 22 luglio 2024 il Consiglio Comunale ha approvato il *Documento Unico di Programmazione 2025/2027* e con la successiva deliberazione n. 75 del 18/12/2024 il medesimo Consiglio Comunale ha approvato la *Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2025/2027* la cui *Sezione Strategica* evidenzia, tra gli altri, l'obiettivo prioritario di promozione del riuso, recupero e riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici e privati, implementando la quantità e la qualità dei servizi rivolti ai cittadini, nonché l'obiettivo di favorire lo sviluppo di una città aperta e vivace con tanti eventi culturali, sportivi e aggregativi anche nell'ottica di promozione dell'inclusione e della coesione sociale e di favorire lo sviluppo economico di nuove attività e del turismo locale.
- con Deliberazione n° ____ del _____ la Giunta Comunale ha approvato il *Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato (D.Lgs. n. 36/2023 art. 174-175) prodromico all'inserimento nel Programma triennale del LL.PP. 2026-2028 – Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio – Hub Fiera*;
- con Deliberazione n° ____ del _____ la Giunta Comunale, in ossequio ai contenuti del DUP 2025/2027, ha dato mandato al settore competente di esperire ogni azione possibile volta ad accertare la sussistenza di manifestazioni di interesse finalizzate all'elaborazione di proposte di riqualificazione, valorizzazione e gestione del compendio immobiliare comunale di via Ticino n. 72-74 anche mediante pubblicazione del presente avviso, quest'ultimo approvato con la medesima deliberazione.

In tal senso l'Amministrazione Comunale sollecita la presentazione di idee progettuali da parte di tutti i soggetti in grado di fornire i contributi richiesti e interessati a riqualificare, valorizzare e successivamente a gestire il compendio immobiliare in oggetto per le finalità espresse dal mandato consigliare.



Preliminarmente al perfezionamento della procedura dell'eventuale affidamento a terzi della gestione del Compendio in parola, l'A.C. provvederà ad individuare idonei spazi in altre strutture comunali da destinare al Centro di Formazione Professionale CFP Leonardo da Vinci ed agli uffici dell'ASSP attualmente operanti al piano primo di detto Compendio.

Finalità e contesto dell'avviso

La presente consultazione preliminare di mercato è volta a sollecitare manifestazioni di interesse mediante presentazione di idee progettuali finalizzate alla successiva attivazione di una procedura di finanza di progetto ad iniziativa privata (art. 193, c. 2, D.Lgs. n. 36/2023) per la riqualificazione, valorizzazione e la successiva gestione del compendio immobiliare comunale di via Ticino n. 72-74.

A tal fine si ritiene necessario:

- accertare l'assetto del mercato rilevante e ricevere indicazioni circa le condizioni economiche sostenibili dagli operatori economici presenti o l'effettiva esistenza di operatori economici in grado, tecnicamente e giuridicamente, di soddisfare l'esigenza di riqualificazione, valorizzare e successivamente gestione il compendio immobiliare in argomento;
- ridurre le eventuali asimmetrie informative esistenti tra i potenziali operatori di mercato e questa stazione appaltante;
- fornire maggiori informazioni ai sopracitati operatori di mercato circa le procedure programmate dall'Amministrazione Comunale e i requisiti relativi alle stesse;
- calibrare obiettivi e fabbisogni della stazione appaltante e acquisire elementi utili alla predisposizione della documentazione relativa al futuro procedimento selettivo di finanza di progetto.

Il progetto **non** è attualmente inserito negli strumenti di programmazione dell'Amministrazione comunale (Piano triennale delle opere pubbliche) di cui al D.Lgs.36/2023 tuttavia, si precisa che con deliberazione citata in premessa (n. ____/2025) la G.C. ha adottato il *Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato (D.Lgs. n. 36/2023 art. 174-175) prodromico all'inserimento nel Programma triennale del LL.PP. 2026-2028 – Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio – Hub Fiera*

La presente consultazione, dunque:

- costituisce avviso esplorativo ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. n. 36/2025 per la sollecitazione di manifestazioni di interesse utili al recepimento di idee progettuali finalizzate all'individuazione di una proposta, tra quelle che eventualmente perverranno, da tradurre in iniziativa privata di partenariato pubblico privato, mediante finanza di progetto (art. 193 c. 2, D.Lgs. 36/2023) per la riqualificazione, valorizzazione successiva gestione del plesso in oggetto;



- non costituisce avvio di procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e sotto nessun titolo e/o profilo la presente consultazione può essere intesa e/o interpretata come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. oppure come avviso o bando ai sensi del D.Lgs. 36/2023;
- consente, previa individuazione dell'idea progettuale individuata dall'Amministrazione, la presentazione (successiva alla presente preliminare consultazione) di idonea proposta di iniziativa privata di partenariato pubblico privato, mediante finanza di progetto, che permetterebbe al proponente, il cui progetto di fattibilità venisse approvato, l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 193, cc. 15 e ss. D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Le finalità che si intendono perseguire mediante la presente consultazione preliminare di mercato saranno considerate raggiunte anche nel caso in cui pervenisse una sola idea progettuale ritenuta valida e correttamente presentata, ancorché non vincolante.

Non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi, né vi è alcun impegno da parte dell'A.C. relativamente all'avvio di procedure di affidamento dell'area.

L'A.C. scrivente si riserva la facoltà di interrompere, modificare, prorogare, sospendere la procedura avviata, così come di non dar seguito allo svolgimento del successivo procedimento selettivo. In detti casi sarà consentita, a richiesta dei soggetti intervenuti, la restituzione della documentazione eventualmente depositata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo, in quanto dalla presente consultazione non derivano *sic et simpliciter* ipotesi di responsabilità precontrattuale.

Inquadramento fisico della struttura

La descrizione del plesso, di concerto ad alcune note tecniche, è messa a disposizione dal questa A.C. nell'allegato n. 1 *Documento descrittivo compendio immobiliare di via Ticino n. 72-74*. Per dotare gli eventuali partecipanti di informazioni ritenute importanti per lo sviluppo dell'idea progettuale, sono resi disponibili anche elaborati grafici in formato .dwg dello stato di fatto indicativo da verificare in sede di sopralluogo.

Inquadramento urbanistico della struttura

Si allega *Certificato di Destinazione Urbanistica* del compendio immobiliare in oggetto (si veda allegato n. 2) prot. n. 25901 del 12/06/2025. Si precisa che, in medio tempore, con deliberazione del C.C. n. 35 del 07/07/2025, è stata definitivamente approvata la variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di adeguamento alla L.R. n. 31/2014 e s.m.i., alla pianificazione regionale e metropolitana, al P.G.R.A., al P.A.I. ed al R.I.M..

Si precisa altresì che eventuali funzioni non previste dal P.G.T. (vigente ed approvato) saranno comunque valutate dall'A.C. in rapporto all'esigenza pubblica.

Zonizzazione acustica

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 10/2002, del TU n. 445/00 e norme collegate.
Il documento informatico è conservato negli archivi informatici del Comune di Abbiategrasso.*



Si precisa che il compendio in trattazione risulta classificato come segue:

Classe III – Aree di tipo misto:
Periodo diurno (06.00 – 22.00): 60 dB (A)
Periodo notturno (22.00 – 06.00): 50dB (A)

Caratteristiche del contributo richiesto

L'idea progettuale dovrà essere sviluppata tenendo in considerazione le necessità del territorio di Abbiategrasso, con particolare riguardo all'offerta culturale/turistico/ricreativa/sportiva e fatta sola eccezione per attività politiche e contrarie alla morale pubblica. _____

Sopralluogo obbligatorio.

I soggetti interessati a presentare la documentazione dovranno effettuare un sopralluogo del compendio immobiliare in parola in date e orari da concordare con gli uffici ai seguenti recapiti: e mail valorizzazione@comune.abbiategrasso.mi.it.

Documenti da allegare

I soggetti partecipanti alla consultazione possono fornire consulenze, relazioni, dati e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo all'Amministrazione, relativamente all'individuazione del fabbisogno o delle soluzioni tecniche e/o organizzative idonee a soddisfare le esigenze funzionali indicate al paragrafo "*Finalità e contesto dell'avviso*".

Si ritiene comunque necessaria, al fine di una piena comprensione del contributo che si vorrà fornire, la produzione di una documentazione minima composta da:

- Il modulo di partecipazione predisposto dall'Amministrazione, debitamente compilato e sottoscritto (allegato n. 3);
- una relazione illustrativa dell'idea progettuale nel suo insieme (comprensivo di uno schema di cronoprogramma), con uno sviluppo sintetico delle sue singole parti;
- un elaborato planimetrico di progetto (situazione ipotizzata);
- un modello digitale (rendering) dell'opera completata;
- un piano economico-finanziario di massima.
- descrizione dell'esperienza nei settori di cui al presente Avviso.
- descrizione di altre esperienze utili ai fini della valutazione.
- Descrizione di eventuale partenariato coinvolto.

Ogni altro documento, aggiuntivo rispetto a quelli citati, che si ritenga necessario al fine di una maggiore completezza di presentazione, sarà gradito e tenuto in debita considerazione.



Soggetti ammessi a presentare i contributi richiesti

Possono prendere parte alla consultazione preliminare, ai sensi dell'art. 77, c. 2, del D.Lgs. n. 36/2023, tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, a titolo esemplificativo e non esaustivo: operatori economici privati, imprese, liberi professionisti, associazioni

Termini e modalità di presentazione dei contributi

Gli interessati dovranno presentare le proprie proposte al Comune, entro il _____, esclusivamente mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: comune.abbiategrasso@legalpec.it con l'indicazione: "Consultazione preliminare di mercato relativa al compendio immobiliare di via Ticino 72-74".

Comunicazioni, informazioni e chiarimenti relativi al presente avviso.

I partecipanti potranno richiedere eventuali informazioni e chiarimenti all'Amministrazione (Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio), esclusivamente mediante posta elettronica al seguente indirizzo: valorizzazione@comune.abbiategrasso.mi.it. Risultanze e riscontri, saranno pubblicati (in forma FAQ), in favore di tutti i potenziali interessati sul sito dell'Amministrazione. Il Comune si riserva di organizzare incontri al fine di agevolare e chiarire i connotati dell'operazione

Precisazioni finali.

Le idee progettuali che perverranno saranno esaminate dall'Amministrazione che provvederà a verificare in primis su base tecnica il corretto e completo deposito dei documenti del paragrafo "Documenti da allegare".

Il contributo ritenuto maggiormente rispondente alle attese sarà individuato tenendo conto dei documenti programmatici e delle esigenze tecniche e funzionali del compendio immobiliare in parola, così come, data la natura della consultazione (individuazione di un'idea progettuale) mediante possibile coinvolgimento degli organi cui compete l'espressione di indirizzo, anche in ossequio al mandato politico ricevuto.

Sarà facoltà piena dell'Amministrazione individuare il contributo cui rivolgere, a suo insindacabile giudizio, il suo eventuale interesse, invitando l'ideatore a farsi soggetto proponente della finanza di progetto cui l'Amministrazione ambisce.

L'eventuale riconoscimento di soggetto proponente potrà avvenire solo in ossequio alle previsioni di cui all'art. 193 del già citato D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/n. 679 - GDPR, il Comune di Abbiategrasso, titolare del trattamento dei dati personali, informa che i dati raccolti nell'ambito del presente avviso saranno trattati per scopi strettamente inerenti all'esercizio del diritto attivato, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

I dati raccolti saranno trattati in modalità prevalentemente informatica e telematica da personale autorizzato e/o da collaboratori e imprese individuati Responsabili del trattamento dal Comune stesso; saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa; saranno



COMUNE di ABBIETEGRASSO
Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

soggetti a comunicazione e/o a diffusione in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a Paesi terzi.

Per l'esercizio dei relativi diritti ci si potrà rivolgere al Titolare del trattamento i cui dati di contatto sono riportati in calce al presente avviso e si potrà, altresì, contattare il Responsabile della Protezione dei Dati al seguente all'indirizzo di posta elettronica comune.abbiategrasso@legalpec.it.

Per informazioni di maggiore dettaglio si potrà consultare il sito istituzionale www.comune.abbiategrasso.mi.it nella home page, sezione Protezione dei dati personali, al link <https://www.comune.abbiategrasso.mi.it/>.

Le informazioni raccolte saranno utilizzate esclusivamente a fini conoscitivi per l'eventuale predisposizione di futuri atti di indirizzo e/o di gara. Il Comune potrà pubblicare un resoconto con le principali risultanze, garantendo la riservatezza delle informazioni sensibili eventualmente fornite dagli operatori.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Arch Luciana Drago

Responsabile del Procedimento: arch. Mattiazzi

Referente tecnico: geom. N. Benvegnù



COMUNE di ABBIETEGRASSO

Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

ESPLORAZIONE E CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE UTILI AL RECEPIMENTO DI IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DI UNA PROPOSTA DI INIZIATIVA PRIVATA DI PARTNERIATO PUBBLICO PRIVATO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO (art. 193, c. 2, D.Lgs. n. 36/2023 - Codice Appalti) PER LA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMUNALE DI VIA TICINO N. 72-74

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____
nato/a a _____ il _____
C.F. _____ residente a _____ in
via _____ n. _____,
in qualità di
1 _____
della Ditta _____
con sede legale in _____
P.IVA/CODICE FISCALE _____
tel. _____ cell. _____
e-mail _____
posta elettronica certificata (PEC) _____

FORMULA ISTANZA

di partecipazione alla manifestazione di interesse relativa all'avviso esplorativo di cui all'oggetto. A tal fine, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi richiamate dall'art. 76 del citato D.P.R. 28.12.2000, n. 445;

DICHIARA

di partecipare alla manifestazione di interesse in oggetto in qualità di²:

¹ Precisare la carica (presidente, legale rappresentante...)

² Barrare il caso che ricorre



☐ soggetto singolo

☐ capogruppo dell'associazione/raggruppamento di imprese costituito/constituendo da:

3

☐ mandante dell'associazione/raggruppamento di imprese costituito/constituendo da:

4

A tal fine ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000,

DICHIARA E ATTESTA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA'

1. di aver preso visione della richiesta di manifestazione di interesse e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve
2. di non trovarsi nella condizione giuridica di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione a) di non trovarsi in alcuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione previste dagli artt. 94, 95, 98 del D. Lgs. 36/2023;
3. di essere consapevole che i requisiti dichiarati saranno oggetto di verifica;

³ Precisare denominazione, sede legale, c.f./p.i., indirizzo PEC

⁴ Precisare denominazione, sede legale, c.f./p.i., indirizzo PEC



4. di voler ricevere ogni comunicazione inerente la presente procedura tramite Posta Certificata all'indirizzo: _____;
5. di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti nel presente modulo e nella documentazione allegata saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e per tutte le verifiche che la Stazione appaltante ed il soggetto dovranno porre in essere;
6. di avere nell'oggetto sociale ⁵ _____.

ALLEGA

1. attestato di presa visione dei luoghi
2. proposta di progetto di riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso immobiliare, così composta:
 - una relazione illustrativa dell'idea progettuale nel suo insieme (comprensivo di uno schema di cronoprogramma), con uno sviluppo sintetico delle sue singole parti;
 - un elaborato planimetrico di progetto (situazione ipotizzata);
 - un modello digitale (rendering) dell'opera completata;
 - un piano economico-finanziario di massima.
 - descrizione dell'esperienza nei settori di cui al presente Avviso.
 - descrizione di altre esperienze utili ai fini della valutazione.
 - descrizione di eventuale partenariato coinvolto.
 - ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall'interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;

(luogo,data)

Firma

⁵ Indicare oggetto sociale