



**Avviso per manifestazione di interesse
all'acquisto del
Complesso Immobiliare "Zara"**

Milano (MI), Viale Stelvio 2

Avviso n. 3800000016

Sommario

1. Oggetto	2
2. Stato del Complesso Immobiliare.....	3
2.1. Localizzazione del Complesso Immobiliare	3
2.2. Descrizione del Complesso Immobiliare	4
2.3. Identificazione Catastale	4
2.4. Situazione Urbanistica.....	5
3. Prezzo Indicativo di Vendita	6
4. Informazioni al pubblico.....	7
4.1. Criteri di ammissione e Condizioni Speciali	7
4.1.1. Criteri di ammissione	7
4.1.2. Condizioni Speciali	7
4.2. Responsabilità delle dichiarazioni e sottoscrizione delle dichiarazioni e delle Offerte.....	8
5. Fasi e Atti della Procedura	10
5.1. Modalità di Partecipazione	10
5.2 Prima fase - Offerte Non Vincolanti.....	11
5.2.1 Atti della Procedura	11
5.2.1.1. Documentazione amministrativa	11
5.2.1.2. Prima fase - Offerte Non Vincolanti	12
5.2.1.3 Termine di Presentazione e Invio dell’Offerta Non Vincolante	13
5.3. Seconda fase - Offerte Vincolanti	13
5.3.1. Adempimenti del Soggetto interessato offerente primo in graduatoria	14
5.4. Assegnazione e stipulazione del Contratto Preliminare di compravendita	14
5.5. Stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita	15
5.6. Spese ed Oneri	15
5.7. Privacy	15
5.8. Miscellanea	15
6. Elenco Documenti Data Room	16
7. Elenco Allegati	16

1. Oggetto

La società Azienda Trasporti Milanesi S.p.A. (ATM) con socio unico identificato nel Comune di Milano, con sede legale in Milano (MI), Foro Buonaparte 61, capitale sociale Euro 700.000.000,00 e iscritta al Registro delle Imprese con Partita IVA 12883390150, rende noto che intende procedere alla Vendita del seguente Complesso Immobiliare:

Fabbricato dismesso ad uso deposito ed uffici sito in Viale Stelvio 2, Milano (MI) di proprietà di ATM e relativi diritti edificatori.

Il Complesso Immobiliare sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto da ATM.



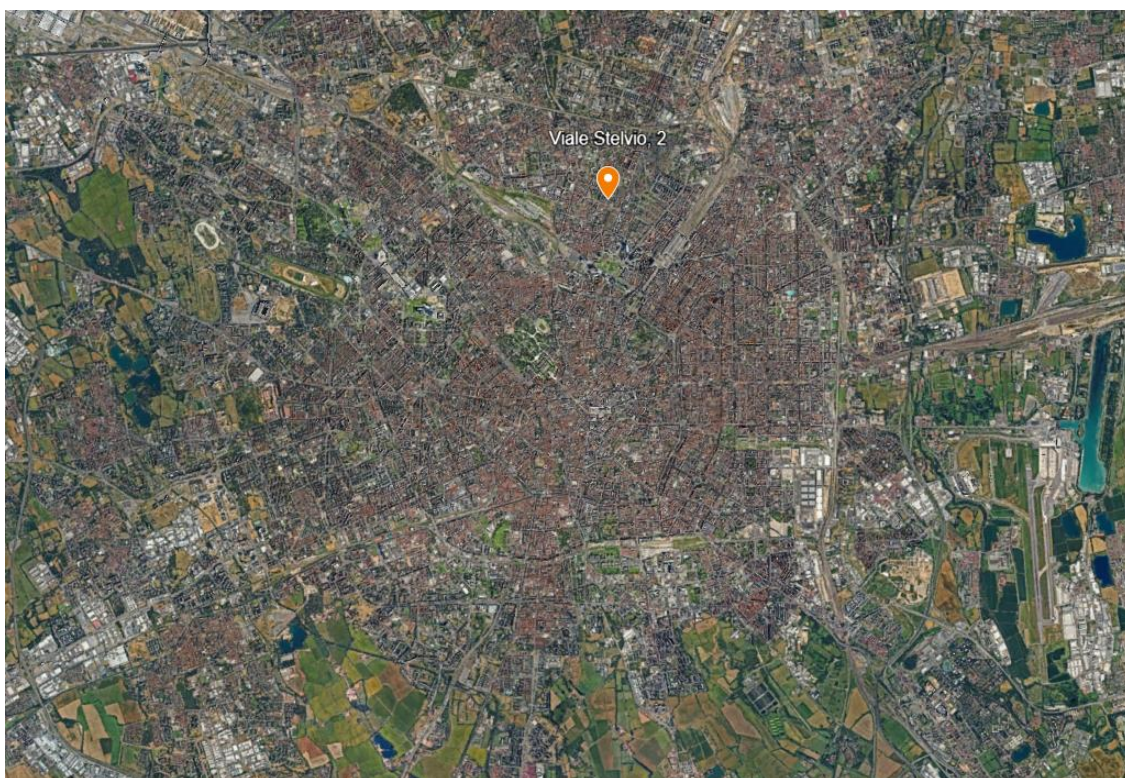
2. Stato del Complesso Immobiliare

2.1. Localizzazione del Complesso Immobiliare

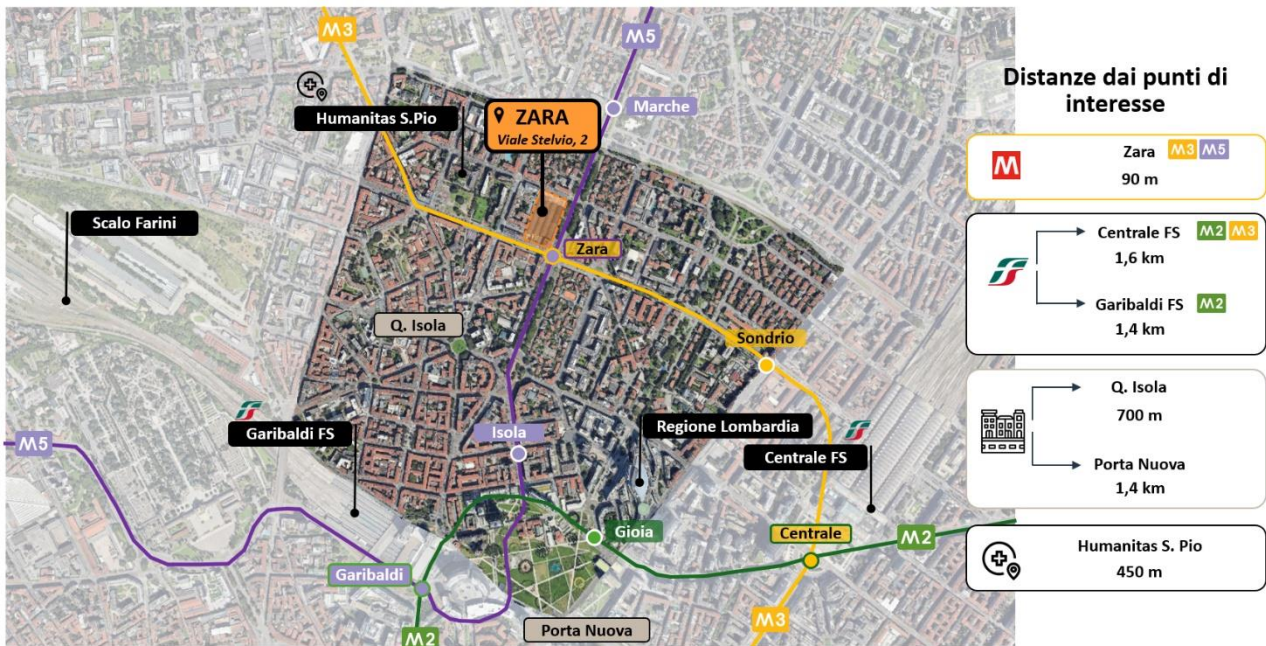
Il Complesso Immobiliare oggetto del presente Avviso è composto da due corpi principali: un edificio di carattere industriale precedentemente adibito a deposito, ora dismesso, e un edificio a torre con attuale destinazione uffici.

Il Complesso Immobiliare è sito in Milano (MI), ingresso Viale Stelvio 2, con angolo Viale Zara, nel Municipio 9, in posizione semicentrale nord rispetto al centro di Milano. Il Complesso Immobiliare si affaccia su una delle principali arterie di comunicazione della Città di Milano ed è caratterizzato da una elevata accessibilità attraverso il trasporto pubblico, essendo ubicato a pochi metri dalla fermata “Zara” della Metropolitana M3 ed M5.

L’area di riferimento è caratterizzata dalla presenza di immobili prevalentemente ad uso residenziale di 6-8 livelli fuori terra, con esercizi commerciali al primo livello. Il tessuto urbano circostante risulta denso e generalmente in buono stato di manutenzione.



Localizzazione Generale



Inquadramento

2.2. Descrizione del Complesso Immobiliare

Il Complesso Immobiliare è stato costruito nel 1941, ristrutturato nel 1947 e mantenuto costantemente per garantirne un buono stato di esercizio e manutenzione. Il Complesso Immobiliare presenta circa 12.700 mq di superficie territoriale e circa 17.500 mq di superficie lorda sviluppata su un lotto rettangolare. Il Complesso Immobiliare è dotato di quattro accessi: due carrabili su Viale Stelvio, due carrai su Via Nava e su Via Monte Cristallo.

Il Complesso Immobiliare risulta così composto:

- Un corpo di fabbrica di stampo industriale di un livello fuori terra ospitante le seguenti funzioni: mensa, uffici, spogliatoi e precedente funzione magazzino ora dismessa.
- Un edificio a torre di 8 livelli fuori terra adibito ad uso uffici attualmente in funzione.
- Un piano interrato comune ad entrambi i corpi.

Gli spazi sono attualmente in uso e in buono stato manutentivo, compresa la componente di spazi dismessi.

La dismissione dell'attività industriale nel Complesso Immobiliare è stata notificata al Comune di Milano con atto sottoscritto in data 3 Maggio 2010.

2.3. Identificazione Catastale

Il Complesso Immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Indirizzo	Destinazione	Categoria catastale	Foglio	Particella	Subalterno
Viale Stelvio 2, Zara	Deposito	E/3	188	245-310	804
Via F. Nava 13	Deposito	D/8	188	245	805
Viale Stelvio 2, Zara	Antenna	D/1	188	245	806

2.4. Situazione Urbanistica

Il Comune di Milano (MI) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) e relative Norme di Attuazione (NA). In particolare, Il Consiglio Comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, dal Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace a decorrere dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Secondo il PGT vigente il Complesso Immobiliare risulta classificato come segue:

- Piano delle Regole:
 - Tavola R.01 “Fattibilità geologica e idraulica”: Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni, Art. 45 NA.
 - Tavola R.03: “Indicazioni morfologiche”: Tessuti urbani compatti a cortina, Art. 21.2 NA appartenente al Tessuto Urbano Consolidato (TUC).
- Piano dei Servizi:
 - Tavola S.03: “Infrastrutture Verdi e Blu e rete ecologica comunale”: Ambiti prioritari per la realizzazione di interventi per la riduzione del rischio idraulico, Art.10.5.c. NA.

Le destinazioni d’uso consentite all’interno dell’ambito del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il loro mutamento sono disciplinate dall’Art. 8 NA, di cui in particolare si evidenziano le seguenti previsioni:

8.1. *“Nel TUC, le funzioni urbane sono liberamente insediabili”.*

8.4. *“Nel Tessuto Urbano Consolidato in caso di mutamento di destinazione d’uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente”.*

8.5. *“Nel Tessuto Urbano Consolidato, ferma restando la disciplina specifica prevista per gli ambiti oggetto di Rigenerazione, per interventi interessanti una SL superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d’uso e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL , è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 dell’art. 9 delle presenti norme.*

La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.

I 10.000 mq di SL sono da calcolarsi non considerando eventuali frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente variante al PGT”.

3. Prezzo Indicativo di Vendita

Il Prezzo Indicativo di Vendita è pari o superiore a:

Euro 26.500.000,00

(Euro ventisemilionicinquecentomila/00) oltre IVA e oneri come previsti per legge per l'acquisto degli immobili.

4. Informazioni al pubblico

4.1. Criteri di ammissione e Condizioni Speciali

4.1.1. Criteri di ammissione

Per poter presentare l'Offerta Non Vincolante e la successiva Offerta Vincolante i Soggetti interessati devono soddisfare i seguenti requisiti soggettivi stabiliti discrezionalmente da ATM:

- I Soggetti devono essere investitori diretti, anche per il tramite di società partecipate e/o collegate.
- I Soggetti devono presentare un'adeguata solidità patrimoniale e finanziaria, allegando copia dei bilanci degli ultimi tre esercizi.
- I Soggetti devono fornire adeguate informazioni sulle attività svolte, allegando una presentazione che descriva le attività svolte.
- I Soggetti devono essere dotati di un'adeguata reputazione.
- I Soggetti devono essere di diritto italiano o avere stabile organizzazione in Italia.

Non sono ammessi alla partecipazione alla presente Procedura i seguenti Soggetti:

- Broker, Advisor, Asset Manager e consulenti, salvo nell'ipotesi in cui tali Soggetti operino su espresso mandato scritto da parte di un Soggetto interessato potenziale acquirente che soddisfi i requisiti soggettivi sopra elencati.
- Soggetti in stato di difficoltà finanziarie e/o sottoposti a procedure concorsuali.
- Soggetti che abbiano un coinvolgimento diretto in attività non consone al profilo del venditore.

La comprova del possesso dei requisiti soggettivi sopra elencati sarà richiesta e verificata in sede di presentazione dell'Offerta Non Vincolante.

4.1.2. Condizioni Speciali

La vendita del Complesso Immobiliare sarà condizionata all'assunzione, da parte del Soggetto assegnatario, degli obblighi di seguito specificati, che saranno meglio definiti in sede di Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

Tali obblighi saranno formalizzati mediante apposita pattuizione contrattuale nel Contratto Preliminare di compravendita e riprodotti nel Contratto Definitivo di compravendita e costituiranno parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo di compravendita.

A. Realizzazione di una quota parte di Edilizia Residenziale Sociale.

Il Soggetto assegnatario si obbligherà irrevocabilmente a realizzare una quota pari almeno al 50% della Superficie Lorda (SL) totale del Complesso Immobiliare, per una superficie complessiva non inferiore a 8.750 (ottomilasettecentocinquanta) mq, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale in convenzionamento con il Comune di Milano (MI), per la realizzazione di un numero indicativo almeno pari a 150 (centocinquanta) unità abitative.

Il Soggetto assegnatario si obbligherà a completare la realizzazione delle suddette unità abitative entro il termine perentorio di 3 (tre) anni dalla stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita.

Le suddette unità abitative saranno oggetto di un contratto di locazione, nella forma di locazione di cosa futura, tra il Soggetto assegnatario e Fondazione ATM, che assumerà la qualifica di conduttore. Fondazione ATM si occuperà altresì della gestione delle assegnazioni e delle locazioni delle suddette unità abitative.

Fondazione ATM, con sede in Milano (MI), Via Carlo Farini 9 (P.IVA 12736540159), è stata costituita nel 1999 ai sensi degli artt. 14 e ss. cod. civ. su iniziativa dei fondatori ATM e rappresentanze dei lavoratori della stessa ATM. La Fondazione non ha scopo di lucro e si propone fini esclusivamente assistenziali e di promozione umana, sociale, culturale, sportiva dilettantistica, di formazione extra scolastica e di recupero psicofisico a favore dei dipendenti e pensionati ATM, nonché dei dipendenti e pensionati di società collegate o controllate da ATM iscritti alla Fondazione e loro familiari. La Fondazione, per il perseguimento delle sue finalità, si propone di utilizzare strumenti e politiche innovative di welfare sociale finalizzate al soddisfacimento dei bisogni dei propri beneficiari con particolare attenzione anche alle necessità dei nuovi assunti e delle loro famiglie.

Le unità abitative così locate saranno destinate da Fondazione ATM prevalentemente all'uso da parte dei dipendenti di ATM non in grado di sostenere i costi di un canone di affitto a libero mercato nella Città metropolitana di Milano, e saranno ad essi concessi in godimento come soluzione di alloggio, in coerenza con la missione sociale di ATM e con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita dei suoi dipendenti.

I dipendenti di ATM che otterranno in godimento le suddette unità abitative pagheranno alla Fondazione ATM un canone calmierato.

Eventuali inadempimenti o ritardi del Soggetto assegnatario, non giustificati da cause di forza maggiore, comporteranno l'applicazione di penali secondo quanto stabilito nel Contratto Preliminare e nel Contratto Definitivo di compravendita e, nei casi più gravi, potranno determinare la risoluzione del Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo di compravendita, fermo restando il diritto di ATM al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

B. Convenzione di Edilizia Residenziale Sociale.

Per l'adempimento degli obblighi di cui al punto A. che precede sullo stesso gravanti, il Soggetto assegnatario si impegna a stipulare, d'intesa con ATM, una specifica Convenzione con il Comune di Milano (MI), che dovrà disciplinare:

- la progettazione e la realizzazione delle suddette unità abitative quali alloggi sociali (Edilizia Residenziale Sociale – ERS), da destinare, per il tramite della Fondazione ATM, prevalentemente a dipendenti di ATM, secondo le modalità descritte;
- l'erogazione di eventuali agevolazioni finanziarie e urbanistiche, nonché il rilascio, da parte del Comune di Milano (MI), di tutte le autorizzazioni e pareri richiesti per l'esecuzione dell'iniziativa;
- le modalità di assegnazione delle unità abitative, garantendo che l'accesso sia riservato a soggetti in possesso di requisiti di carattere sociale ed economico, in conformità alle normative vigenti;
- il regime dei canoni di locazione calmierati, indicativamente compresi tra €100,00 (cento/00) e €120,00 (centoventi/00)mq/annui, in applicazione dei parametri che saranno meglio definiti in relazione ai valori di mercato e aggiornamenti periodici secondo criteri stabiliti da ATM e dal Comune di Milano (MI);
- la durata minima del vincolo di destinazione ad ERS, prevedendo l'obbligo di mantenere le unità abitative in locazione a canone calmierato per un periodo di tempo determinato;
- l'esplicita finalità di interesse generale dell'intervento.

4.2. Responsabilità delle dichiarazioni e sottoscrizione delle dichiarazioni e delle Offerte.

Le dichiarazioni sostitutive devono essere redatte ai sensi e con le conseguenze di cui al D.P.R. n. 445/2000.

La sottoscrizione delle suddette dichiarazioni non è soggetta ad autenticazione purché venga allegata

a pena di non ammissione alla Procedura copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

È ammessa la sottoscrizione digitale dei documenti; in tal caso non sarà necessario allegare la copia del documento d'identità.

Si rammenta la responsabilità penale cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci.

Tutte le dichiarazioni e i documenti relativi alla presente Procedura, comprese le Offerte, e ad eccezione del sopralluogo, dovranno essere sottoscritte dal Soggetto interessato o dal suo legale rappresentante o da soggetto munito di procura, nel qual caso la procura dovrà essere allegata, in originale o copia autenticata, alla Documentazione Amministrativa all'interno dell'area documentale C-Folder, come previsto al punto 5.2.1.1. del presente Avviso.

ATM si riserva la facoltà di verificare, anche chiedendo al Soggetto interessato di presentare specifica documentazione, la veridicità e l'autenticità delle dichiarazioni prodotte.

5. Fasi e Atti della Procedura

La presente Procedura sarà svolta secondo le seguenti fasi che potranno essere modificate o integrate a piena discrezione di ATM.

Nella **prima fase** è richiesta ai Soggetti interessati la **presentazione dell'Offerta Non Vincolante** secondo le modalità e le tempistiche indicate nel presente Avviso.

Nella **seconda fase**, a cui parteciperanno i Soggetti interessati che avranno presentato le proprie Offerte Non Vincolanti appositamente invitati da ATM, sarà richiesta la **presentazione dell'Offerta Vincolante** secondo le modalità e le tempistiche che saranno meglio indicate nel relativo Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

5.1. Modalità di Partecipazione

Le manifestazioni di interesse, sottoscritte dal Legale Rappresentante, dovranno essere presentate, accedendo al portale ATM riservato alle manifestazioni di interesse <https://acquisti.atm-mi.it/>, secondo le modalità riportate nel presente Avviso.

La documentazione potrà essere presentata:

- in uno qualsiasi dei seguenti formati di documenti di testo e di immagine: .JPG/ .TIFF/ .PDF/ .BMP/ .DOC/ .DOCX/ .XLS/ .XLSX; in tal caso il documento dovrà essere sottoscritto con firma leggibile e per esteso del legale rappresentante allegando il documento di identità del firmatario

oppure

- in formato.P7M o analogo formato per la firma digitale qualora la documentazione venga presentata con firma digitale.

I Soggetti interessati partecipanti dovranno inoltre prendere visione del “Regolamento generale per l'accesso e l'utilizzo delle gare telematiche” raggiungibile al seguente indirizzo:

<http://www.atm.it/it/ImpreseEFornitori/Documents/Regolamento%20Gare%20telematiche.pdf>

Per poter presentare la manifestazione di interesse, è assolutamente necessario effettuare le seguenti attività:

- 1) richiedere le credenziali di accesso (User-ID e password) al sistema SRM (se non già in possesso di credenziali per precedenti Bandi/Sistemi di qualificazione/Procedure Aperte) tramite il seguente link:

[https://fornitori.atm-mi.it/sap\(bD1pdCZjPTAwNg=\)/bc/bsp/sap/zros_self_reg/main.htm](https://fornitori.atm-mi.it/sap(bD1pdCZjPTAwNg=)/bc/bsp/sap/zros_self_reg/main.htm);

Tali credenziali verranno inviate al richiedente mediante n. 2 distinte mail (la prima con l'identificativo della User-ID e la seconda con la password);

- 2) effettuare la registrazione al portale inserendo User-Id e password fornite e provvedere immediatamente (al primo ingresso sul sistema) a modificare e personalizzare la propria password di accesso che dovrà poi essere conservata in luogo sicuro;
- 3) accedere alla manifestazione di interesse cliccando sul numero riconoscibile con il codice numerico **3800000016**;
- 4) cliccare immediatamente sul bottone giallo in alto con la dicitura “**REGISTRARE**”;
- 5) prendere visione e scaricare tutta la documentazione della manifestazione di interesse accedendo al C-Folder tramite il tasto in alto “**NOTE E ALLEGATI**” e successivamente tramite i link

“Collaborazione appalto **3800000016** “Documentazione” entrando poi nella cartella “Atti di Gara e Chiarimenti”.

All’interno di tale cartella, vengono altresì rese disponibili eventuali precisazioni e/o informazioni relative a modifiche della manifestazione di interesse, il cui monitoraggio è a cura del Soggetto interessato.

Nei successivi accessi al Sistema, per completare l’Offerta Economica Non Vincolante già creata/salvata e non finalizzata, **sarà necessario utilizzare il link corrispondente al proprio numero di Offerta** (identificato dal codice 30000XXXX Utenza X) anziché al numero evento riportato nella tabella indicata al precedente punto 3).

5.2 Prima fase - Offerte Non Vincolanti

5.2.1 Atti della Procedura

Con riferimento alla **prima fase** la Procedura è regolata dal presente Avviso e relativi allegati e da quanto riportato nella documentazione tecnica che sarà resa disponibile in specifica Data Room a cui i Soggetti interessati potranno accedere solo previa restituzione del documento NDA Non Disclosure Agreement compilato e firmato unitamente al documento di identità del firmatario, come previsto al successivo punto 5.2.1.2 del presente Avviso.

Tutta la documentazione da fornire ad ATM relativa alla presente fase della procedura dovrà essere allegata esclusivamente in formato elettronico nelle cartelle di seguito indicate, all’interno dell’apposita area documentale C-Folder di cui sopra.

Nel dettaglio:

- la documentazione di cui al successivo punto 5.2.1.1. – Documentazione amministrativa dovrà essere allegata esclusivamente nella cartella denominata “Busta amministrativa”;
- la documentazione di cui al successivo punto 5.2.1.2. - Modalità selezione Soggetti interessati alla presente manifestazione di interesse dovrà essere allegata esclusivamente nella cartella denominata “Busta Economica”.

Per l’accesso alle suddette cartelle è sufficiente accedere al C-Folder tramite il tasto in alto “NOTE E ALLEGATI” e successivamente tramite i link “Collaborazione appalto 3800000016”, “Documentazione” entrando poi nelle cartelle “Busta amministrativa” - “Busta Economica”.

Le operazioni di inserimento sul Portale ATM di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del Soggetto interessato. Si invitano pertanto i Soggetti interessati ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista.

5.2.1.1. Documentazione amministrativa

I Soggetti interessati dovranno presentare apposita **domanda**, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal Legale Rappresentante dell’Impresa o dal Soggetto medesimo, alla quale dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Dichiarazione sostitutiva resa, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dal Legale Rappresentante dell’Impresa o dal Soggetto medesimo il quale, sotto la propria responsabilità, attesti:
 - 1) l’iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA o in analogo registro dello stato di residenza (se imprenditore straniero) da cui risultino almeno: i nominativi dei rappresentanti dell’Impresa, i relativi poteri, la durata della carica, l’oggetto sociale

- dell'Impresa e la data di costituzione, con facoltà di utilizzare l'allegato modello "Dichiarazione iscrizione Registro Imprese";
- 2) l'insussistenza delle cause di esclusione elencate nell'allegato modello "DICHIARAZIONE FUORI CODICE-ATTIVI", con indicazione nominativa dei soggetti cui le dichiarazioni si riferiscono;
 - 3) il possesso di Certificazione SA 8000 o in alternativa dichiarazione di presa d'atto del Sistema Aziendale Certificato SA 8000 (come da modello Dichiarazione Fornitore SA 8000);
 - 4) il modulo richiesta Contact Person, debitamente compilato e firmato, unitamente alla copia del documento di identità del dichiarante (Come da modello Modulo Richiesta Contact Person);
 - 5) di aver preso visione sul sito istituzionale www.atm.it del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231/2001, del Modello Anticorruzione e Trasparenza, del Codice Etico e delle Linee Guida di Comportamento adottati e attuati dalle società del Gruppo ATM e di riconoscerli come parte integrante e sostanziale del presente Avviso;
 - 6) di prendere atto e di impegnarsi a rendere nota ai propri dipendenti la possibilità di avvalersi della procedura del c.d. "Whistleblowing", ai sensi della normativa in materia, tramite il ricorso all'apposita piattaforma di ATM accessibile al seguente indirizzo web: <https://gruppoatm.segnalazioni.net> nel caso in cui le segnalazioni riguardino illeciti o irregolarità relativi a ATM e a dare evidenza dell'intervenuta informazione a ATM entro giorni 15 dalla definizione dell'accordo contrattuale.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti da a.5) a a.6) potranno essere rese utilizzando il modello allegato (**Modello Dichiarazione - ammissione**).

- b) copia del documento di identità del dichiarante (ove le dichiarazioni non siano sottoscritte con firma digitale);
- c) eventuale procura, ai sensi del punto 4.2. del presente Avviso;
- d) documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi di ammissione di cui al precedente punto 4.1.1. del presente Avviso.

Con riferimento alla **seconda fase**, la Procedura sarà regolata dal presente Avviso e relativi allegati nonché dall'Invito a presentare l'Offerta Vincolante e relativi allegati, comprensivi degli schemi convenzionali e contrattuali necessari per la finalizzazione dell'operazione.

La Procedura è regolata dal diritto italiano; la lingua della Procedura è l'italiano.

5.2.1.2. Prima fase - Offerte Non Vincolanti

Accedendo al link del presente Avviso sarà possibile scaricare il Non Disclosure Agreement (NDA) il quale dovrà essere sottoscritto e inviato corredato da documento di identità del firmatario all'indirizzo responsabileacquisti@atm.it e in cc a valeria.banfi@atm.it e giusi.panariello@atm.it.

A seguito della ricezione dell'NDA, seguiranno i seguenti passaggi:

- Apertura Data Room informatica con invio di apposito link.
- Svolgimento di un'eventuale acquisition Due Diligence.
- Sopralluogo presso l'immobile entro e non oltre il 14/04/2025, per cui contattare Ing. Renzo Craperi inviando la richiesta all'indirizzo mail renzo.craperi@atm.it entro il giorno 07/04/2025.

Termini e condizioni della Due Diligence: ATM non potrà essere ritenuta responsabile in merito alla completezza ed alla integrità della documentazione messa a disposizione dei Soggetti interessati

potenziali acquirenti nel corso della Procedura e della Due Diligence, che verrà espletata sotto la responsabilità e a costi integrali del Soggetto interessato potenziale acquirente.

Inoltre, si specifica che:

- Tutte le informazioni fornite soggette all'obbligo di riservatezza potranno essere rese pubbliche solo dopo la sottoscrizione dell'eventuale Contratto Definitivo di compravendita. In caso di mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita, l'impegno si intende assunto a tempo indeterminato.
- Il contenuto della Data Room potrà essere aggiornato da ATM fino a 10 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle Offerte Non Vincolanti.

I Soggetti interessati avranno la possibilità di porre domande e richieste di chiarimenti ad ATM in merito alla documentazione inserita in Data Room e alla presente Procedura. Tali domande e richieste di chiarimenti dovranno essere formulate per iscritto entro e non oltre il 18/04/2025 – ore 12.00 ed inviate all'indirizzo mail responsabileacquisti@atm.it e in cc a valeria.banfi@atm.it e giusi.panariello@atm.it.

Le risposte alle domande e richieste di chiarimenti saranno rese da ATM in forma anonima ed inserite nella Data Room entro il 07/05/2025.

Successivamente i Soggetti interessati potenziali acquirenti potranno presentare l'Offerta economica Non Vincolante secondo le seguenti modalità.

L'offerta economica, redatta in lingua italiana sulla base dello "Schema d'offerta Economica Non Vincolante" allegato dovrà riportare, in cifre e in lettere, l'importo complessivo offerto, che dovrà essere pari o superiore a quanto indicato al precedente punto 3 e cioè € 26.500.000,00.

Tale offerta dovrà essere sottoscritta preferibilmente con firma digitale dal legale rappresentante. Nel caso sia firmata da un Procuratore munito di regolare mandato, questo dovrà essere inserito, in originale o copia autenticata a norma di legge, tra la documentazione amministrativa.

Per l'**elaborazione** o l'**invio** dell'Offerta Non Vincolante è necessario entrare in modalità "**Elaborare Offerta**" cliccando sul relativo pulsante "**Elaborare**".

5.2.1.3 Termine di Presentazione e Invio dell'Offerta Non Vincolante

Le Offerte Non Vincolanti dovranno essere presentate entro e non oltre il 15.05.2025 alle ore 13.00.

Apposita Commissione, nominata da ATM dopo la scadenza del termine per la presentazione delle Offerte Non Vincolanti, effettuerà in via riservata la valutazione delle Offerte Non Vincolanti pervenute.

Si precisa che, in caso di necessità, ATM si riserva la facoltà di chiedere integrazione della documentazione presentata entro termini perentori che saranno comunicati dalla stessa ATM

5.3. Seconda fase - Offerte Vincolanti

ATM selezionerà, con il supporto della Commissione, tra i Soggetti interessati potenziali acquirenti che avranno inviato l'Offerta Non Vincolante nel rispetto dei termini sopra indicati, uno o più Soggetti ammessi alla seconda fase della Procedura, secondo la propria insindacabile valutazione. A tali Soggetti verrà inviato l'**Invito alla presentazione dell'Offerta Vincolante di acquisto**.

L'Invito a presentare l'Offerta Vincolante dettaglierà le modalità e le tempistiche per la presentazione dell'Offerta Vincolante.

Si precisa che, contestualmente alla presentazione dell'Offerta Vincolante:

- il Soggetto interessato offerente dovrà fornire, a garanzia dell'Offerta Vincolante, un **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto** secondo le modalità che saranno dettagliate nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante;
- il Soggetto interessato offerente dovrà dichiarare di aver preso cognizione e di accettare incondizionatamente tutte le condizioni poste a base della presente Procedura, nonché, in particolare, di aver preso cognizione e di accettare incondizionatamente le Condizioni Speciali di cui al punto 4.1.2. del presente Avviso.

Le Offerte Vincolanti presentate nell'ambito di questa seconda fase della Procedura, **non revocabili e non modificabili**, avranno valore di promessa unilaterale di acquisto, come meglio sarà precisato nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

ATM si riserva di chiedere un rilancio sulle quotazioni offerte dai Soggetti interessati offerenti, definendo a suo insindacabile giudizio il numero dei partecipanti al rilancio, come meglio sarà precisato nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

5.3.1. Adempimenti del Soggetto interessato offerente primo in graduatoria

Il Soggetto interessato offerente primo in graduatoria si dovrà rendere disponibile, a richiesta di ATM, ad esibire la seguente documentazione con le modalità che saranno indicate nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante:

- la Visura Camerale aggiornata;
- il Documento Unico di Regolarità Contributiva - DURC;
- il Certificato dei carichi pendenti presso l'anagrafe tributaria;
- la Certificazione di ottemperanza alle norme per il diritto al lavoro dei disabili;
- il Certificato dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato;
- i Certificati del Casellario Giudiziale;
- il Certificato Fallimentare.

5.4. Assegnazione e stipulazione del Contratto Preliminare di compravendita

A seguito:

- della presentazione e della verifica della documentazione eventualmente richiesta da ATM;
- dell'esito positivo delle verifiche d'ufficio eventualmente disposte da ATM,

si procederà all'**assegnazione**.

La stipulazione del Contratto Preliminare di compravendita, effettuata da Notaio indicato dal Soggetto assegnatario promissario acquirente con sede esclusivamente nel Comune di Milano e Provincia, avverrà secondo le modalità e le tempistiche che saranno indicate nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

Contestualmente alla stipula del Contratto Preliminare di compravendita sarà fatto obbligo al Soggetto assegnatario promissario acquirente di versare ad ATM una **caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo offerto** come garanzia, secondo le modalità e le tempistiche che saranno indicate nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

L'assegnazione vincolerà fin da subito il Soggetto assegnatario ma non impegnerà ATM se non dopo la consegna alla stessa ATM della caparra confirmatoria.

5.5. Stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita

La stipulazione del Contratto Definitivo di compravendita, effettuata da Notaio indicato dal Soggetto assegnatario promissario acquirente con sede esclusivamente nel Comune di Milano e Provincia, avverrà nel luogo, giorno ed ora che saranno concordati tra le parti,

Le modalità e le tempistiche per il **pagamento del prezzo di vendita** saranno indicate nell'Invito a presentare l'Offerta Vincolante.

L'Invito a presentare l'Offerta Vincolante indicherà anche le conseguenze derivanti dal mancato pagamento del prezzo di vendita secondo le modalità e le tempistiche indicate e dalla mancata presentazione alla firma di una delle parti.

5.6. Spese ed Oneri

Gli oneri fiscali e tributari, le spese notarili ed in generale tutte le spese accessorie saranno a carico del Soggetto acquirente.

5.7. Privacy

Ai sensi del Reg. UE 679/2016, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato al principio di liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati partecipanti alla Procedura e della loro riservatezza; il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei Soggetti interessati partecipanti alla Procedura per l'assegnazione di cui trattasi.

Si precisa, inoltre, che:

- l'acquisizione di tutti i dati di volta in volta richiesti è presupposto indispensabile per l'instaurazione e lo svolgimento dei rapporti innanzi indicati;
- il rifiuto di rispondere comporta l'impossibilità ad instaurare ed a svolgere i rapporti sopra indicati;
- i dati suddetti, nonché quelli elaborati da ATM, non saranno oggetto di comunicazione e diffusione fuori dei casi previsti dalla legge;
- la persona fisica cui si riferiscono i dati personali acquisiti ha facoltà di esercitare, riguardo all'esistenza ed al trattamento degli stessi, tutti i diritti previsti dal Regolamento Generale sulla protezione dei dati;
- il titolare del trattamento è Azienda Trasporti Milanesi S.p.A. con sede in Milano (MI), Foro Buonaparte 61; responsabile del presente contratto è il Direttore Acquisti e Appalti di ATM domiciliato, per la carica, in Milano, Viale Molise, 60;
- L'informativa dettagliata è reperibile sul sito di ATM.

5.8. Miscellanea

La ricezione delle Offerte Non Vincolanti non comporta per ATM alcun obbligo o impegno alla vendita del Complesso Immobiliare nei confronti dei Soggetti interessati partecipanti alla Procedura né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione a qualsiasi titolo e/o ragione.

ATM, in qualunque momento, sino all'avvenuta consegna alla stessa ATM della caparra confirmatoria, si riserva, senza che i Soggetti interessati partecipanti alla Procedura possano pretendere alcun indennizzo o ristoro:

- la facoltà di interrompere la Procedura e le operazioni di vendita;
- la facoltà di non procedere alla selezione del miglior offerente e di non procedere ad alcuna assegnazione;
- la facoltà di modificare termini, condizioni e tempistiche della Procedura.

L'esercizio di tali facoltà sarà comunicato ai Soggetti interessati partecipanti alla Procedura all'indirizzo mail/PEC comunicato nella Procedura. In caso di interruzione della Procedura sarà svincolato il deposito cauzionale eventualmente già costituito, escluso ogni altro indennizzo.

ATM si riserva altresì la facoltà di procedere alla selezione del miglior offerente e all'assegnazione anche in presenza di una sola Offerta Vincolante valida.

Ai sensi del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 226 art. 35 commi 8 e 10 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, la Società cedente, nella cessione di fabbricati strumentali, categorie B, C, D, E ed A/10 eserciterà l'opzione per l'imposizione I.V.A. ordinaria.

6. Elenco Documenti Data Room

- Visure e Planimetrie Catasto Terreni e Fabbricati
- Planimetrie stato di fatto
- Scheda Urbanistica
- Verifica Interesse Culturale (D.Lgs 42/2004)
- Classificazione come area industriale dismessa
- Documento censimento amianto
- Piano di caratterizzazione ambientale
- Planimetrie sottoservizi
- Statuto Fondazione ATM
- Planimetria "Area Esproprio"

7. Elenco Allegati

- Dichiarazione iscrizione Registro Imprese
- Dichiarazione Fuori codice_attivi
- Dichiarazione Fornitore SA8000
- Dichiarazione – ammissioni
- Modulo Richiesta Contact Person
- NDA_Accordo di Riservatezza_Manifestazione Zara
- Schema di Offerta Economica Non Vincolante