AVVISO PER L'ESPLETAMENTO DI UN'INDAGINE DI MERCATO VOLTA AD ACQUISIRE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALL'AFFIDAMENTO, TRAMITE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 36, COMMA 2, LETTERA B), D.LGS. N. 50/2016, DEL SERVIZIO DI *ADVISORY* ED INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSO CHE

- SO.GE.M.I. S.p.A. è titolare del diritto di superficie su due aree adiacenti ai Mercati all'Ingrosso di Milano (cfr. planimetria e scheda tecnica, relativamente alla prima area, Allegato n. 1 e cfr. planimetria e scheda tecnica, relativamente alla seconda area, Allegato n. 2);
- SO.GE.M.I. S.p.A. s'è determinata nel senso di porre in essere un percorso di massima valorizzazione dei suddetti *asset* immobiliari;
- SO.GE.M.I. S.p.A. ritiene che la migliore strategia per un'efficace messa a reddito delle suddette aree sia l'individuazione di un **unico** Soggetto con specifica competenza in materia di locazione e sub concessione di immobili ad **uso commerciale/non residenziale**, al quale affidare l'espletamento di un servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare, con riferimento ad entrambi i sopra richiamati lotti.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

con il presente avviso SO.GE.M.I. S.p.A. intende effettuare un'indagine di mercato (ai sensi della Delibera A.N.A.C. n. 1097 del 26 ottobre 2016 - Linee Guida n. 4, di attuazione del D.Lgs. n. 50/2016, recanti "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*"), finalizzata all'individuazione di Operatori Economici da invitare alla procedura negoziata di cui all'art. 36, comma 2, lett. b), D.Lgs. n. 50/2016 (di seguito, per brevità, anche solo il "Codice"), per l'individuazione dell'Affidatario del servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare, con riferimento ai summenzionati *asset* immobiliari.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di Operatori Economici, in modo non vincolante per la Stazione Appaltante, con l'unico scopo di ottenere la loro disponibilità ad essere invitati a presentare l'offerta.

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti di SO.GE.M.I. S.p.A., la quale si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura negoziata per l'affidamento del servizio di cui all'oggetto, senza che gli aspiranti Concorrenti possano vantare alcuna pretesa.

E' vietata, in questa fase, la presentazione di qualsivoglia offerta tecnica ed economica.

1. Oggetto.

L'oggetto dell'attività che verrà demandata all'Aggiudicatario della presente procedura è rappresentato dall'espletamento del servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare, **dietro conferimento di un mandato a locare o subconcedere in via pluriennale** i lotti immobiliari di cui in premessa.

Più in particolare, il servizio avrà ad oggetto l'espletamento delle seguenti prestazioni.

1. Analisi tecnico-urbanistica: analisi dello stato di fatto, delle potenzialità di trasformazione degli *asset* in una nuova tipologia immobiliare e realizzazione di un *project brief* da utilizzare nella successiva fase di commercializzazione.
2. Analisi di mercato: incontri con i principali Operatori di mercato ed investitori potenzialmente interessati a vario titolo ad intervenire nel processo di riqualificazione degli *asset* immobiliari.
3. Piano di *marketing* e di commercializzazione: definizione ed attuazione di un dettagliato piano che interessi canali pubblicitari di vario genere (cartellonistica in loco, *prospect* telefonico, annunci *on-line* sui principali portali immobiliari, annunci su riviste specializzate, *mailing* elettronico e cartaceo). **I costi relativi all'attuazione del piano di *marketing* rimarranno a carico di SO.GE.M.I. S.p.A., ma dovranno preventivamente essere sottoposti ed approvati da quest'ultima**.
4. Valutazione dei riscontri ricevuti: in affiancamento alla scrivente Società dovranno essere valutati i riscontri ricevuti, nonché dovranno essere definite congiuntamente le migliori proposte di valorizzazione immobiliare.
5. Individuazione della proposta immobiliare: individuazione, di concerto con la scrivente Società, della migliore e più remunerativa tipologia di valorizzazione immobiliare per ciascuno degli *asset* in oggetto, sia a livello di canoni locatizi o sub concessori, sia a livello di durata contrattuale.
6. Avvisi pubblici: redazione di due avvisi pubblici finalizzati all'individuazione di uno o più Soggetti che offriranno le migliori condizioni remunerative in favore della scrivente Società per la locazione o la sub concessione **pluriennale** degli *asset*. Si segnala che la scrivente Società si riserva insindacabilmente di modificare in tutto o in parte il testo dei suddetti avvisi pubblici.
7. Supporto in favore della scrivente Società nell'espletamento delle suddette procedure selettive, sino all'aggiudicazione ed alle successive stipulazioni contrattuali.

L'incarico oggetto della presente procedura verrà conferito in favore dell'Aggiudicatario **in via esclusiva sino alla pubblicazione degli avvisi pubblici** di cui al precedente punto 6.

Resta inteso che le eventuali proposte commerciali attinenti gli *asset* immobiliari che dovessero comunque pervenire direttamente nei confronti di SO.GE.M.I. S.p.A. sino al termine di cessazione del periodo di esclusività, saranno da quest'ultima comunicate all'Aggiudicatario affinché sia lo stesso a procedere con i contatti, gli approfondimenti ed in generale tutte le attività di cui al presente paragrafo.

2. Soggetti ammessi e requisiti di qualificazione.
Saranno ammessi a partecipare alla presente procedura i Soggetti in possesso dei **requisiti soggettivi di carattere generale di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016** (di seguito, per brevità, anche solo il "Codice") ed in possesso dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'**attività sociale di intermediazione immobiliare**.

3. Importo.
Il valore complessivo della presente procedura è pari ad **Euro 80.000,00**, I.V.A. esclusa.

In particolare, un importo pari ad **Euro 20.000,00** verrà corrisposto in favore dell'Aggiudicatario al termine dell'incarico, a titolo di compenso fisso ed invariabile, a fronte della produzione degli avvisi pubblici di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, previo espletamento delle ulteriori attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dello stesso paragrafo.
La corresponsione del restante importo, pari ad **Euro 60.000,00** (decurtato del ribasso percentuale offerto in sede di futura procedura negoziata), sarà **eventuale e condizionata alle aggiudicazioni** delle procedure di selezione di cui al precedente paragrafo 1, punto 6 ed alle relative **stipulazioni**

contrattuali. Qualora si addivenisse all'aggiudicazione ed alla relativa stipulazione contrattuale di soltanto una delle suddette procedure, l'importo da corrispondere verrebbe naturalmente ridotto del 50%.
Qualora SO.GE.M.I. S.p.A., per qualsivoglia ragione non aggiudicherà le due procedure di selezione di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, nessun compenso verrà corrisposto in favore dell'Aggiudicatario.

Non sarà corrisposto all'Aggiudicatario nessun altro tipo di compenso, ivi compresi i compensi provvigionali.

4. Durata.
Il contratto d'appalto -stipulato all'esito della presente procedura selettiva- avrà **decorrenza** dalla data di stipulazione del contratto d'appalto e **termine** dopo sei mesi (termine eventualmente prorogabile sino ad ulteriori tre mesi).

Trascorsi sessanta giorni dalla stipulazione contrattuale dovranno inderogabilmente essere prodotti gli avvisi pubblici di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, da parte dell'Aggiudicatario, previo lo svolgimento delle ulteriori attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dello stesso paragrafo.

5. Sopralluogo.
Il sopralluogo -assistito da personale incaricato della Stazione Appaltante- degli *asset* immobiliari in oggetto **sarà richiesto in sede di successiva procedura negoziata**, a meno che gli aspiranti Concorrenti non ne richiedano l'espletamento già nella presente fase di indagine di mercato, previo appuntamento da concordarsi contattando l'Ufficio contratti al numero telefonico 0255005383.

6. Termini e modalità di presentazione della manifestazione di interesse.
La manifestazione d'interesse, **sul modello in calce al presente avviso** od in conformità allo stesso, dovrà essere redatta in lingua italiana, debitamente compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante o da Soggetto munito di procura. In tale ultimo caso, andrà allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

La manifestazione d'interesse dovrà pervenire, unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore, entro e non oltre **le ore 12:00 del 3 marzo 2017**, tramite PEC al seguente indirizzo: protocollo.mercatimilano@pec.it.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura: "Manifestazione d'interesse - servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare".

Non saranno ammesse le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine stabilito e/o pervenute con modalità diverse dalla PEC.

7. Criteri di selezione.
L'affidamento del Contratto d'appalto sarà disposto con successiva, separata e distinta procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b), del Codice.

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà tramite il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, secondo quanto previsto dall'art. 95, del Codice.

L'invito a partecipare alla procedura negoziata verrà rivolto a **tutti** gli Operatori Economici che avranno presentato la manifestazione d'interesse.

L'elenco dei candidati selezionati resterà riservato: ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera b), del Codice, il diritto di accesso -in relazione all'elenco dei Soggetti che hanno manifestato il loro interesse, in relazione all'elenco dei Soggetti che sono stati invitati a presentare offerte ed in relazione all'elenco dei Soggetti che avranno presentato l'offerta- è differito sino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.

La manifestazione d'interesse non costituisce prova circa il possesso dei requisiti di carattere generale, nonché di quelli di carattere speciale richiesti per l'affidamento del servizio che, invece, dovrà essere dichiarato dall'interessato anche nel corso della procedura negoziata.

8. Altre informazioni.

Il presente avviso, unitamente al modulo in calce allo stesso ed agli allegati, è pubblicato sul profilo della Stazione Appaltante per un periodo pari a **quindici giorni**, ai sensi della Delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016 - Linee Guida n. 4, di attuazione del Codice, recanti "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*".

Il trattamento dei dati inviati dai Soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 196/2003, per finalità unicamente connesse alla procedura in oggetto.

Per informazioni e/o chiarimenti è possibile contattare SO.GE.M.I. S.p.A. tramite PEC al seguente indirizzo: protocollo.mercatimilano@pec.it.

Milano, 16 febbraio 2017.

Il R.U.P.
Rag. Achille Marrano

MODELLO PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

OGGETTO: MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO, TRAMITE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 36, COMMA 2, LETTERA B), D.LGS. N. 50/2016, DEL SERVIZIO DI *ADVISORY* ED INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____, il _____, residente nel Comune di _____, Provincia _____, via _____, in qualità di _____ della _____, con sede nel Comune di _____, Provincia _____, via _____, codice fiscale n. _____, P. I.V.A. n. _____, tel. n. _____, fax n. _____, indirizzo posta elettronica ordinaria _____, indirizzo PEC _____,

MANIFESTA

il proprio interesse ad essere invitato ed a partecipare alla procedura negoziata in oggetto.
A tale fine, consapevole che in caso di mendaci dichiarazioni, informazioni o utilizzo di atti falsi verranno applicate le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ad affidamenti pubblici, ai sensi degli articoli 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000,

DICHIARA:

1) che l'impresa è iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ _____
(oppure ad altro registro od Albo equivalente, secondo la legislazione nazionale di appartenenza) ed attesta i seguenti dati.
Numero di iscrizione: _____;
Data di iscrizione: _____;
Forma giuridica: _____;
Codice attività: _____;
Oggetto sociale: _____ _____ _____;
Categoria: □ micro impresa □ piccola impresa □ media impresa □ grande impresa;
Termine di durata: _____;
Organo di amministrazione: _____;

2) che non sussistono motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016;

Acconsento, ai fini dell'eventuale invio della Lettera d'Invito, l'utilizzo del seguente indirizzo PEC: _____

TIMBRO E FIRMA

_____

N.B. Allegare fotocopia di un valido documento d'identità del sottoscrittore.