

BANDO DI GARA
CONCESSIONE D'USO DI UN LOTTO IMMOBILIARE ALL'INTERNO DEL COMPRESORIO
AGROALIMENTARE DI MILANO.

1. Premesse e finalità.

SO.GE.M.I. S.p.A. (di seguito, per brevità, anche solo "Sogemi"), Società del Comune di Milano, è una Società per Azioni di diritto privato, a partecipazione prevalentemente pubblica, costituita per la gestione di un servizio pubblico di interesse generale avente ad oggetto l'istituzione, l'impianto e l'esercizio del Mercato Agroalimentare di Milano (di seguito, per brevità, anche solo "Mercato"). In virtù della Convenzione stipulata tra il Comune di Milano e Sogemi, in data 27 maggio 1980 (di seguito, per brevità, anche solo "Convenzione"), ai sensi dell'art. 952 cod. civ., è stato concesso il diritto di superficie su un'area di mq 742.495 circa riconoscendo, altresì, a Sogemi la facoltà di disporre, a favore di terzi, di beni e di diritti dei quali è titolare in virtù del diritto di superficie.

Nell'ambito della strategia di valorizzazione delle proprie aree e delle facoltà attribuitele dalla Convenzione, Sogemi ha pubblicato in data 14 giugno 2018 un avviso volto alla ricezione di manifestazione d'interesse relative al lotto immobiliare in oggetto (di seguito, per brevità, anche solo il "Lotto"). All'esito delle manifestazioni pervenute, Sogemi s'è determinata nel senso di avvalersi della facoltà, contemplata nel suddetto avviso, di non proseguire con la fase di invito rivolta ai soli Soggetti manifestanti interesse, ma di procedere con la pubblicazione del presente Bando di Gara, aperto a tutti i potenziali Concorrenti, in possesso dei requisiti di cui ai successivi punti, al fine di ottenere la migliore valorizzazione e la migliore redditività del Lotto, tramite la più ampia apertura al Mercato degli Operatori Economici di riferimento.

2. Oggetto della procedura di Gara.

L'oggetto della presente procedura di Gara è l'individuazione di un Soggetto terzo (di seguito, per brevità, anche solo "Assegnatario") col quale stipulare un contratto a titolo oneroso di concessione d'uso del Lotto.

3. Localizzazione e descrizione del Lotto.

Il Lotto é ubicato nel Comune di Milano all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano, alla via Lombroso, n. 54, in una zona delimitante il semicentro; le zone centrali sono facilmente raggiungibili in breve tempo attraverso l'utilizzo di mezzi di superficie. Allo stesso tempo, la vicinanza con l'aeroporto di Milano Linate, con la tangenziale Est e la presenza del Passante Ferroviario consentono spostamenti rapidi verso i punti chiave della Città conferendo al Lotto una localizzazione favorevole in termini di accessibilità.

Principali distanze dai luoghi di maggiore interesse:

Centro Città: km 3.8;

Stazione Centrale: km 4.1;

Passante Ferroviario: km 1.0 (Porta Vittoria);

Aeroporto Linate: km 4.5;

Tangenziale Est: km 2.0.



Mercato Agroalimentare Milano

Il Lotto si estende su una superficie pari a 2.765 mq. ed è costituito da:

- una superficie scoperta di 987 mq.;
- una tettoia di 848 mq.;
- un fabbricato di 930 mq.

Per una più puntuale descrizione e localizzazione del Lotto si rimanda all'Allegato n. 1.

4. Criterio di assegnazione.

La presente procedura di Gara verrà assegnata tramite il criterio del prezzo più alto in favore del Concorrente che offrirà l'importo maggiore, a titolo di canone annuo, superiore ad un importo pari ad Euro 20.000,00, oltre I.V.A.

5. Requisiti di partecipazione.

Saranno ammessi a partecipare alla presente procedura di Gara le Imprese individuali, le Società, le Società cooperative ed i Consorzi in possesso dei seguenti requisiti:

- assenza di divieti a contrarre con la P.A. ed insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 (di seguito, per brevità, anche solo il "Codice");
- esercizio di attività di commercio all'ingrosso di prodotti agroalimentari risultante dalla visura camerale.

6. Durata del contratto di concessione d'uso.

La stipulazione del contratto è prevista entro il 31 dicembre 2018.

La scadenza del contratto è fissata al 30 giugno 2030.

Alla scadenza del contratto, senza alcun riconoscimento economico in favore dell'Assegnatario:

- Il Lotto, dovrà essere restituito, libero da persone, a Sogemi o al futuro avente diritto;
- Il manufatto, con relativi impianti ed attrezzature fisse, dovrà essere restituito a Sogemi o al futuro avente diritto, libero da persone ed in buone condizioni di funzionamento ed agibilità, sulla base di tutte le normative al tempo vigenti.

7. Vincoli di destinazione d'uso ed edilizi.

La funzione commerciale da insediare all'interno del Lotto dovrà consistere in attività di logistica produttiva di prodotti del settore agroalimentare a servizio esclusivo della propria attività di commercio all'ingrosso, quale funzione compatibile sia con la destinazione urbanistica dell'area, sia con la Convenzione in essere tra SO.GE.M.I. S.p.A. ed il Comune di Milano e con esplicita esclusione di qualsivoglia attività di vendita al dettaglio ed all'ingrosso.

L'intervento edilizio da realizzare all'interno del Lotto dovrà ricadere tra quelli definiti come "ristrutturazione" dall'art. 10, comma 1 lett. c), D.P.R. n. 380/2001 e per cui è prevista la S.C.I.A. ex art. 23, D.P.R. n. 380/2001. Tutti i costi di ristrutturazione del Lotto saranno in capo al futuro Assegnatario, unitamente ai costi delle diverse utenze ed a quelli per i relativi allacciamenti.

Il carico/scarico delle merci dovrà avvenire nel perimetro interno del Comprensorio Agroalimentare in spazi da meglio definire in relazione alle esigenze dell'Assegnatario

ed in conformità alle previsioni di sviluppo dell'intero Comprensorio Agroalimentare, sia dal punto di vista viabilistico, sia dal punto di vista immobiliare.

Non dovranno essere corrisposti né oneri di nuova edificazione né contributi commisurati al costo di costruzione in quanto il Lotto è assoggettato al Convenzionamento ed al Piano dei Servizi.

Si segnala che il Lotto è caratterizzato dalla presenza di un varco chiuso che si affaccia all'esterno del Comprensorio Agroalimentare. Tale varco non potrà essere fruibile da parte dell'Assegnatario; Sogemi, a proprie spese, provvederà all'eliminazione del varco, sostituendolo con un'ideale recinzione fissa.

8. Impegni dell'Assegnatario.

L'Assegnatario s'impegna, oltre al rispetto dei vincoli di cui al precedente paragrafo, a:

- corrispondere un importo pari ad Euro 500.000,00, oltre I.V.A., a titolo di contributo d'ingresso *una tantum*, da riconoscere alla stipulazione contrattuale e da corrispondere entro 90 giorni;
- corrispondere il canone annuo offerto, al rialzo sull'importo pari ad Euro 20.000,00, oltre I.V.A., con decorrenza dal perfezionamento della S.C.I.A. e comunque entro e non oltre 6 mesi dalla stipulazione contrattuale. Il canone sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati di Milano;
- consegnare alla scrivente Società, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, un progetto di ristrutturazione conforme con la situazione urbanistica ed edilizia di cui al precedente paragrafo n. 7, nonché tutta la documentazione tecnica utile alla presentazione della S.C.I.A.;
- corrispondere gli oneri comprensoriali per le spese di funzionamento del comprensorio Agroalimentare (a titolo esemplificativo e non esaustivo le spese di illuminazione comprensoriale, di vigilanza comprensoriale, di pulizia della viabilità comprensoriale), con decorrenza dal perfezionamento della S.C.I.A. e comunque entro e non oltre 6 mesi dalla stipulazione contrattuale;
- rispettare il Regolamento del Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano-Accessi e Sosta (Allegato n. 2) che regola le modalità e gli strumenti operativi volti alla gestione degli accessi e della sosta dei veicoli all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano.

9. Impegni di Sogemi.

Sogemi s'impegna:

- a valutare la conformità del progetto di cui al precedente paragrafo, entro 30 giorni dalla presentazione dello stesso da parte dell'Assegnatario;
- a far protocollare la S.C.I.A. presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano entro i successivi 30 giorni dalla suddetta valutazione di conformità;
- a coordinare le attività necessarie con gli Uffici tecnici del Comune di Milano, al fine del perfezionamento del titolo edilizio;
- a consegnare il Lotto libero da persone e cose entro 60 giorni dalla stipulazione contrattuale.

10. Modalità, contenuto e termine di presentazione dell'offerta.

I Concorrenti, pena l'esclusione, dovranno far pervenire il plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica entro e non oltre il termine perentorio del 19 dicembre 2018, entro e non oltre le ore 12:00, alla via C. Lombroso, n. 54 - 20137 Milano, Ufficio Protocollo - Piano XI, Palazzo Affari, SO.GE.M.I. S.p.A.

Il plico, sigillato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure a mezzo corriere nazionale espresso, ovvero a mezzo corriere privato. È altresì facoltà dei Concorrenti consegnare a mano il plico. Il personale addetto rilascerà ricevuta sulla quale saranno indicate data ed ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei Concorrenti.

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 17:00 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Sui plichi, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale o denominazione del mittente, con relativo indirizzo, dovrà essere riportata la dicitura "Procedura di Gara aperta – Concessione d'uso di un Lotto immobiliare", il codice fiscale del Concorrente, i numeri di telefono e di fax, unitamente all'indirizzo PEC.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste chiuse e sigillate, recanti l' intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto della procedura e la dicitura, rispettivamente:

Busta "A - Documentazione amministrativa";

Busta "B - Offerta Economica".

Si precisa che per "sigillatura" s'intende una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ad esempio una striscia incollata o del piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte e purché entro il termine indicato per la presentazione delle offerte, pena l'irricevibilità, i Concorrenti potranno far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato.

Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il Concorrente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato, con un altro plico.

11. Contenuto della Busta "A - Documentazione Amministrativa".

Nella busta "A – Documentazione Amministrativa" dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione (Allegato n. 3) -completa delle dichiarazioni sostitutive ivi ricomprese e rese ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000- sottoscritta dal legale rappresentante del Concorrente e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; tale domanda potrà essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante del Concorrente e, in tal caso, andrà allegata, a pena di esclusione, copia della relativa procura.

Nella sopra richiamata domanda di partecipazione il legale rappresentante del Concorrente:

- indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita I.V.A., il numero di telefono, l'indirizzo PEC, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria, il numero di fax;
- chiede di essere ammesso alla procedura;
- dichiara per se stesso e per gli altri Soggetti di cui all'art. 80, comma 3, del Codice, di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostantive alla partecipazione alle procedure di Gara, di cui all'art. 80, del Codice, indicandole specificatamente, dichiara che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Bando di Gara nessun soggetto è cessato dalle cariche societarie indicate all'art. 80, comma 3, del Codice, ovvero dichiara che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Bando di Gara risultano cessati dalle cariche societarie indicate all'art. 80, comma 3, del Codice uno o più soggetti (in tale ultimo caso attesta che nessuno dei soggetti cessati ha riportato sentenza di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per le fattispecie elencate dall'art. 80, comma 1, lettere a), b), b – bis), c), d), e), f) e g), del Codice, ovvero attesta che nei confronti degli stessi oppure di quelli da indicare è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per le fattispecie elencate dall'art. 80, comma 1, lettere a), b), b – bis), c), d), e), f) e g), del Codice, segnalando gli atti o misure che l'Impresa ha adottato per una completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata);
- dichiara di esercitare attività di commercio all'ingrosso di prodotti agroalimentari, risultante dalla visura camerale che allega alla presente domanda di partecipazione;
- dichiara di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le condizioni esplicitate dal Bando di Gara;
- dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 13 e 14 del regolamento UE 679/2016, di aver letto e compreso l'informativa fornita e resa disponibile sul sito istituzionale www.sogemisp.it;
- dichiara di autorizzare Sogemi a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura, qualora un partecipante alla procedura eserciti - ai sensi della L. n. 241/1990- la facoltà di "accesso agli atti";
- descrive sinteticamente l'attività commerciale che intende insediare ed i lavori di ristrutturazione del Lotto che intende realizzare.

12. Contenuto della Busta "B – Offerta Economica".

Nella busta "B – Offerta Economica" dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica (Allegato n. 4) sottoscritta dal legale rappresentante del Concorrente o da un suo procuratore, corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, riportante:

- l'offerta vincolante di un importo pari ad Euro 500.000,00, oltre I.V.A., a titolo di contributo d'ingresso *una tantum*, da riconoscere alla stipulazione contrattuale e da corrispondere entro 90 giorni;



Mercato Agroalimentare Milano

- l'offerta vincolante di un importo (da indicare in cifre ed in lettere), a titolo di canone annuo, superiore ad un importo pari ad Euro 20.000,00, oltre I.V.A., da corrispondere con decorrenza dal perfezionamento della S.C.I.A. e comunque entro e non oltre 6 mesi dalla stipulazione contrattuale.

In caso di offerte di identico importo si procederà mediante sorteggio all'individuazione dell'Assegnatario.

In caso di discordanza tra ciò che verrà indicato in cifre e ciò che verrà indicato in lettere, prevarrà l'indicazione in lettere.

Saranno ritenute nulle le offerte plurime, prive di sottoscrizione, condizionate, alternative, espresse in modo indeterminato, con riserve o al ribasso sull'importo a base d'asta.

Ciascun Concorrente non potrà presentare più di un'offerta.

L'offerta prodotta da ciascun Concorrente è vincolante per 180 giorni, decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Si procederà all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta, purché sia ritenuta valida.

13. Sopralluogo e richieste di chiarimenti.

Eventuali richieste di sopralluogo e richieste di chiarimento potranno essere formulati al seguente indirizzo PEC: protocollo.mercatimilano@pec.it.

I riscontri alle richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito istituzionale di Sogemi, nella Sezione dedicata alla procedura in oggetto.

Si invitano pertanto i Concorrenti a tenere monitorata la sezione dedicata alla presente procedura sul sito istituzionale della Società, per beneficiare di eventuali utili informazioni di carattere generale fornite d'ufficio da Sogemi, ovvero fornite in esito a chiarimenti pervenuti da altri Concorrenti.

14. Trattamento dei dati personali.

I dati acquisiti in esecuzione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente per le finalità relative al procedimento per il quale essi vengono comunicati, secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Titolari del trattamento dei dati è Sogemi. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza. L'informativa in materia di privacy, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016, è disponibile e visionabile sul sito istituzionale www.sogemispa.it.

15. Ulteriori informazioni.

Il provvedimento di assegnazione del Lotto non equivale ad accettazione dell'offerta. La nascita del rapporto negoziale è subordinata alla sottoscrizione del Contratto di concessione d'uso.

La comprova dei requisiti di partecipazione in capo all'Assegnatario avverrà successivamente alla stipulazione contrattuale, previo inserimento di una clausola contrattuale di risoluzione, in caso di successivo accertamento di carenza o perdita dei requisiti medesimi.



Mercato Agroalimentare Milano

In caso di risoluzione contrattuale Sogemi si riserva di scorrere la graduatoria di Gara.

Le carenze di qualsiasi elemento formale del plico prodotto da ciascun Concorrente e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza ed ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, potranno essere sanate attraverso una procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione od integrazione documentale sarà ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Ai fini della sanatoria Sogemi assegnerà al Concorrente un termine congruo -non superiore a 10 giorni- perché sia resa, integrata o regolarizzata la documentazione necessaria.

Qualora il Concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, Sogemi potrà richiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, Sogemi procederà all'esclusione del Concorrente dalla procedura di Gara.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

La prima seduta pubblica per l'espletamento della presente procedura si svolgerà il 19 dicembre 2018, alle ore 15:00, presso il piano I del Palazzo Affari SO.GE.M.I. S.p.A., viale Lombroso, n. 54 Milano.

A tale seduta potranno partecipare i legali rappresentanti dei Concorrenti, oppure persone munite di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. In assenza di tali titoli, la partecipazione sarà ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora od ai giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai Concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito istituzionale della Società, nella sezione dedicata alla Gara in oggetto.

Parimenti, le eventuali successive sedute pubbliche saranno comunicate ai Concorrenti con le stesse modalità.

Si procederà in seduta pubblica nel seguente ordine:

- verifica della data di ricezione dei plichi entro il termine suindicato, accertandone l'integrità e la regolare sigillatura;
- apertura della Busta "A – Documentazione Amministrativa" per ciascun Concorrente e verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata;
- eventuale attivazione della procedura di soccorso istruttorio descritta in precedenza, nel caso di carenze, incompletezze ed irregolarità della documentazione amministrativa;
- eventuale aggiornamento della seduta pubblica ad altra data, nel caso di attivazione della procedura di soccorso istruttorio;

- apertura della Busta “B – Offerta Economica” per ciascun Concorrente ammesso, contestuale lettura ai presenti della dichiarazione di offerta economica ivi contenuta, stesura della graduatoria di Gara e proposta di aggiudicazione.

Si segnala che, qualora non risultasse necessario attivare la procedura di soccorso istruttorio, nella prima seduta pubblica avrà altresì luogo l'apertura delle offerte economiche, previa apertura ed esame della documentazione amministrativa.

Sogemi si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare in qualsiasi momento la presente procedura di Gara, adeguatamente motivando in ordine alle ragioni di mutate esigenze di pubblico interesse e/o di servizio, senza che alcuno dei Concorrenti possa vantare pretesa o diritto alcuno.

16. Responsabile del procedimento.

Il Responsabile del procedimento è l'avv. Vincenzo Tamburrino.

Il Direttore Generale

Avv. Stefano Zani

