



BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE PER ATTIVITÀ DI VENDITA PRODOTTI O DI PRESTAZIONE SERVIZI

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 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"). Sogemi è proprietaria di parte del Comprensorio di aree ed edifici compresi tra Via Cesare Lombroso n. 54/72 e Viale Molise 62/70, situata nel Comune di Milano.

Sogemi in qualità di proprietaria delle aree e gli immobili destinati all'esercizio del Mercati all'Ingrosso ha la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui essa è titolare.

Nell'ambito della strategia di valorizzazione dei propri spazi e della facoltà attribuite dalla Convenzione, Sogemi intende concedere a terzi, mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione, una unità immobiliare sita al piano terra del Palazzo Affari per la vendita di prodotti o la prestazione di servizi.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

È oggetto della presente procedura di gara la locazione dell'unità immobiliare identificata come FS1 (Foody Store 1), ubicata nel Comune di Milano all'interno del Comprensorio Agroalimentare Milano, al piano terra del Palazzo Affari, così come meglio indicata nella planimetria allegata (all. 1), individuata catastalmente al Fg. 486 mapp. 9. Sub. 884.

Il canone di locazione annuale è fissato in **€ 14.560,00**. Tale canone sarà oggetto della base d'asta al rialzo in sede di successiva gara. Lo stesso sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT dal secondo anno in poi.

L'unità immobiliare di cui trattasi ha una superficie totale pari a **104 mq** composto da:

- negozio: 90 mq;
- area pertinenziale esterna: 14 mq (superficie omogeneizzata al 50%)

Il negozio è dotato di un ingresso sul lato est riservato ai dipendenti e un doppio ingresso sul lato sud che costituisce il fronte di vendita verso il Mercato Ortofrutticolo (Allegato 1 - Planimetria).

Lo spazio è stato completamente ristrutturato nel mese di agosto 2020.

A servizio dell'unità immobiliare, verrà concesso l'ingresso, per il solo personale dipendente, dalla porta lato parcheggio Palazzo Affari.

Per quanto concerne clienti e fornitori l'accesso dovrà avvenire dall'interno del Comprensorio.

L'unità immobiliare è dotata di un contatore autonomo di energia elettrica (potenza fino 15 kW) e di un contatore di acqua, che verrà utilizzato da Sogemi per riaddebitare i consumi con cadenza semestrale.



Attualmente lo spazio risulta libero (Allegato n. 2 - Rilievo fotografico).

Le attività che possono essere insediate all'interno del negozio dovranno essere legate alla vendita di prodotti o alla prestazione di servizi: è vietata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

3. IMPORTO DELLA LOCAZIONE

Il corrispettivo annuo di locazione è pari ad **€ 14.560,00** (€ 140 mq/anno) oltre IVA. Tale importo viene posto a base di gara e l'assegnazione avverrà in favore del concorrente che presenterà l'offerta economica più alta.

Al canone di locazione offerto andranno aggiunti gli oneri accessori di comprensorio (di seguito "Oneri di comprensorio") (a titolo esemplificativo e non esaustivo spese per il servizio di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale, pulizia spazi comuni) determinati in un importo fisso di **€ 1.248,00 anno** (€ 12,00 mq/anno) oltre IVA.

4. REQUISITI MORALI PER LA CONCESSIONE

Sono requisiti morali necessari per la Concessione:

- di essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 71 D.lgs. n. 59/2010;
- non avere riportato condanne nel quinquennio in corso per i delitti previsti dagli articoli 353, 355, 356, 472, 473, 474, 515, 516, 517 e 623 del codice penale, o per le frodi e le sofisticazioni contemplate in leggi speciali di igiene;
- non essere stato destinatario di sanzioni interdittive di cui al D.lgs. 231/2001 o di altra sanzione comportante il divieto di contrarre con le pubbliche amministrazioni;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali previsti dalla normativa vigente;
- assenza delle cause di divieto, sospensione e decadenza di cui al D.lgs. n. 159/2011;
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente e l'insussistenza nei propri riguardi di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- insussistenza di gravi addebiti, tali da compromettere la propria integrità e affidabilità nei rapporti con la Pubblica Amministrazione.

Il concorrente è consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

Sogemi effettuerà, pertanto, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive. Qualora dai predetti controlli emergesse la non veridicità del contenuto delle stesse, il dichiarante sarà escluso dalla procedura di concessione e si procederà alla conseguente denuncia penale.

5. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il rapporto contrattuale avrà la durata di **anni 6** dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione di cui trattasi, **rinnovabile** per uguale periodo previa verifica della permanenza dei requisiti.





Alla scadenza del contratto è escluso ogni tacito rinnovo.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi e con le modalità di cui all'art. 29 della L. 392/78.

Ai sensi dell'art. 27, c. 7 della L. 392/78, il Locatore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, previa disdetta da comunicarsi mediante PEC e/o raccomandata A.R., con almeno 6 mesi di anticipo.

6. OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Sono ad esclusivo carico del Locatario tutti gli oneri relativi ai consumi diretti di energia elettrica, per la quale il medesimo dovrà richiedere specifica voltura all'azienda elettrica fornitrice, nonché le spese di pulizia e sgombero immondizie relative all'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione, unitamente alla tassa rifiuti comunale.

Inoltre, saranno a carico del locatario anche eventuali spese riguardanti l'installazione e il pagamento delle relative tasse riguardanti insegne pubblicitarie. Per quanto concerne quest'ultimo punto, le modalità di installazione e pagamento dovranno essere preventivamente condivise con Sogemi.

Oltre al canone offerto in sede di gara, l'aggiudicatario dovrà versare la quota riguardante gli oneri accessori di comprensorio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese per il servizio di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale, pulizia, etc.).

L'aggiudicatario avrà l'obbligo, una volta scaduto il contratto di locazione, di lasciare l'unità immobiliare libera da persone e cose, nelle medesime condizioni all'atto della consegna.

Eventuali interventi migliorativi dell'involucro realizzati nel corso della durata contrattuale dovranno essere lasciati (preventivamente autorizzati da Sogemi), altrimenti dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Per tali interventi non saranno riconosciuti alcuni indennizzi economici da parte di Sogemi.

7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Ciascun operatore interessato dovrà presentare un'unica offerta economica al rialzo indicante il prezzo offerto. Tale importo costituirà il canone annuo.

Non saranno ritenute valide le offerte che presentino più prezzi offerti o comunque condizionate o espresse in modo indeterminato.

La base d'asta fissata a corpo per l'unità immobiliare in oggetto è pari a Euro 14.560,00 oltre IVA. In caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più conveniente per Sogemi.

Non sono ammesse offerte parziali, condizionate o contenenti un aumento uguale a 0 (zero). In caso di offerte di pari importo si procederà al sorteggio pubblico.

Le richieste di sopralluogo (obbligatorio) e le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere formalizzate alla Direzione Tecnica entro e non oltre il termine perentorio del **giorno 23 aprile 2021 alle ore 12,00** (tel. 02.55005316).

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato, unitamente alle relative richieste, in forma anonima, saranno pubblicate sul sito di Sogemi alla sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>.





I concorrenti o loro delegati potranno assistere all'apertura delle offerte la cui data sarà comunicata con apposita comunicazione.

8. DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione dovranno riportare i dati anagrafici del concorrente e dovranno essere sottoscritte dal Legale Rappresentante.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere idoneamente sigillato riportante l'intestazione e l'indirizzo del mittente e la dicitura **"Bando per la locazione un'unità immobiliare per attività di vendita e servizi"** e dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

30 aprile 2021 alle ore 12,00

al seguente indirizzo: SO.GE.M.I. S.p.A. – Via C. Lombroso n° 54 – 20137 Milano – all'Ufficio Protocollo Generale c/o Ufficio Tesseramento del Palazzo Sogemi.

I plichi potranno essere presentati a mezzo posta ordinaria o consegnati direttamente a mano al predetto indirizzo; l'avvenuta consegna sarà certificata con il rilascio di ricevuta attestante il giorno e l'ora di consegna.

Sogemi non assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità di spedizione utilizzata, rimane ad esclusivo carico dei concorrenti.

I plichi devono contenere, a pena di esclusione, al loro interno le seguenti due buste idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

BUSTA A "Documentazione amministrativa" contenente, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- domanda di partecipazione (Allegato 3 - Modello domanda di partecipazione), in cui dovrà essere riportata una breve descrizione dell'attività svolta;
- visura aggiornata CCIAA;
- autodichiarazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata da fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante, in corso di validità, che attesti quanto indicato al precedente art. 4 (Allegato 4 - Autodichiarazione);
- originale del verbale di sopralluogo effettuato, a comprova che il concorrente ha visionato l'area oggetto del presente bando, ritenendola idonea per l'uso cui è destinata;
- attestazione rilasciata da primario Istituto bancario di solvibilità del concorrente;
- copia della autorizzazione di esercizio, in corso di validità, dell'attività che si intende svolgere;
- assegno circolare intestato a SO.GE.M.I. S.p.A. di importo pari ad Euro 2.000,00, a titolo di garanzia della serietà dell'offerta.



BUSTA B “Offerta economica” contenente, a pena di esclusione, il modello “Offerta Economica” (Allegato 5 - Modello offerta economica) contenente il canone di locazione offerto per l’unità immobiliare oggetto del bando, secondo quanto stabilito al succitato punto 3.

Saranno escluse dalla procedura le offerte pari o in diminuzione rispetto al canone posto a base d’asta. La partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal bando.

Si procederà all’assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente da Sogemi.

Successivamente alla scadenza del termine di cui al precedente paragrafo Sogemi procederà all’apertura dei plichi in seduta pubblica, la quale sarà comunicata mediante apposita comunicazione.

9. PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE E FORMAZIONE GRADUATORIA

Successivamente alla scadenza del termine di cui al precedente paragrafo Sogemi procederà all’apertura dei plichi in seduta pubblica, la quale sarà comunicata mediante apposita comunicazione. Sogemi sulla base della documentazione contenuta nel plico, procederà a verificare l’ammissibilità delle domande pervenute, la correttezza formale e la regolarità delle documentazioni/autodichiarazioni presentate. In caso negativo, procederà ad escludere dal Bando i partecipanti cui esse si riferiscono.

Sogemi una volta verificata l’ammissibilità delle domande pervenute, procederà in seduta pubblica alla verifica delle offerte economiche pervenute e a stilare una graduatoria. Nel caso di offerte di pari importo si procederà tramite sorteggio pubblico.

10. CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI GARA

Rappresentano cause espresse di esclusione dalla presente procedura:

- a) il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione della documentazione di gara;
- b) casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell’offerta;
- c) difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali;
- d) non integrità del plico contenente l’offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

11. DOCUMENTI

In caso di assegnazione, il concorrente assegnatario dovrà presentare, in originale e prima della stipulazione del relativo contratto, i documenti che saranno richiesti da Sogemi per le verifiche di rito. L’assegnatario dovrà, inoltre, consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo offerto con fideiussione bancaria o ex art. 107 TUB o versamento su conto corrente dedicato e le garanzie richieste secondo quanto previsto dal contratto stesso.





I documenti richiesti ai fini della sottoscrizione del contratto di concessione dovranno essere presentati a Sogemi, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine perentorio di giorni 20 naturali decorrenti dalla data di assegnazione.

12. ULTERIORI CONDIZIONI

Ulteriori condizioni sono stabilite nell'atto di locazione secondo lo schema di contratto (All. 6) e delle Condizioni Generali (all. 7), i quali saranno stipulati con la scrivente Società. La presentazione dell'offerta implica l'accettazione dello schema di contratto di locazione allegato.

13. RISPETTO DEI REGOLAMENTI E DEL CODICE ETICO

L'aggiudicatario dovrà rispettare tutte le leggi, regolamenti, ordini di servizio emanati da Sogemi e orari collegati al funzionamento dei mercati, che nel complesso ne costituiscono la disciplina.

14. INFORMAZIONI

I soggetti partecipanti saranno sottoposti ad un controllo preventivo antimafia previsto dall'art. 84, comma 3 del D.lgs. n. 159/2011 ovvero in caso di trasferimento della Concessione o modifica della compagine societaria.

Nei confronti delle Società costituite all'estero, prive di una sede stabile nel territorio dello Stato Italiano, vigono le prescrizioni di cui al D.lgs. n. 159/2011, art. 85, comma 2, secondo gli indirizzi interpretativi forniti dal Ministero dell'Interno con circolare n. 11001/119/20(8) Uff. Il Ord. Sic. Pubb. dell'11/07/2013.

È fatta salva la facoltà insindacabile per Sogemi di non procedere all'assegnazione dell'unità immobiliare in oggetto e/o di sospendere, revocare, annullare o modificare la presente procedura senza ciò comporti il diritto per i partecipanti di alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento, indennizzo o richiesta di sorta.

Con riferimento all'assegno circolare intestato a SO.GE.M.I. S.p.A., di importo pari ad Euro 2.000,00 rilasciato a titolo di garanzia della serietà dell'offerta, si precisa che qualora a seguito dell'assegnazione non si addivenga alla stipulazione del contratto per cause riconducibili al Concessionario, decorsi 20 giorni dall'assegnazione, Sogemi si riserva la facoltà di revocarla e di incamerarne, a titolo di penale, il valore.

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione o risoluzione del contratto è competente esclusivo il Foro di Milano.

I partecipanti dichiarano, sin d'ora, di accettare senza riserva alcuna le condizioni e i termini del presente Bando.

Il Responsabile del Procedimento è Mirko Maronati.

15. PRIVACY

Ai sensi del Reg. UE679/2016 e del D.lgs. n. 196/2003, si informa che il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla presente Procedura è SO.GE.M.I. S.p.A. Il concorrente, con la partecipazione al presente Bando, autorizza Sogemi al trattamento dei dati secondi gli usi consentiti dalla legge.



16. ALLEGATI

Al presente bando sono allegati i documenti di seguito elencati che dovranno essere scaricati dal sito istituzionale Sogemi:

- Allegato n. 1 - Planimetria;
- Allegato n. 2 - Rilievo fotografico;
- Allegato n. 3 - Modello domanda di partecipazione;
- Allegato n. 4 - Autodichiarazione;
- Allegato n. 5 - Modello offerta economica;
- Allegato n. 6 - Schema di contratto;
- Allegato n. 7 – Condizioni Generali.

Il Direttore Generale
Dott. Roberto Lion