



## BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO RISTORANTE

### 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 Generali 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 destinata ad uso ristorante.

### 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

È oggetto della presente procedura di gara la locazione dell'unità immobiliare identificata come PS T/G-2, 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), individuato catastalmente al Fg. 486 mapp. 9.

Il canone di locazione annuale è fissato in **€ 58.080,00**. 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 **605 mq** composto da:

- sala da pranzo: 193 mq;
- cucina: 92 mq;
- ingresso: 16 mq;
- deposito: 136 mq;
- area pertinenziale esterna: 168 mq (superficie omogeneizzata al 50%)

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere occupata dall'attuale gestore fino al 30/06/2021.

Gli spazi, al momento della formale consegna, saranno liberi da persone e cose.

### 3. IMPORTO DELLA LOCAZIONE

Il corrispettivo annuo di locazione è pari ad **€ 58.080,00** (€ 96,00/mq) oltre IVA. Tale importo viene posto a base di gara. L'aggiudicazione avverrà in favore della maggiore offerta in aumento pervenuta. Sono esclusi dal summenzionato canone di locazione gli oneri accessori del Comprensorio (illuminazione comprensoriale, servizio di vigilanza, servizio di portierato, servizio di pulizia aree esterne) pari a € 12,00/mq (per un totale di € 7.260,00), l'utenza acqua fredda (contabilizzata da





Sogemi mediante apposito contatore) e i tributi comunali (TARI).

#### **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. n. 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 verificata la 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 fornitura all'azienda elettrica fornitrice, al pagamento della tassa rifiuti comunale, dell'acqua fredda rendicontata da Sogemi mediante apposito contatore.





Per quanto riguarda il riscaldamento sarà facoltà dell'aggiudicatario scegliere se utilizzare l'impianto composto da pompe di calore o l'impianto di riscaldamento gestito da Sogemi. In quest'ultimo caso sarà rendicontato il consumo mediante appositi contabilizzatori.

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 condivise con la scrivente Società.

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.).

La parte esterna è suddivisa in due parti, la prima coperta da una pensilina (quella adiacente al muro dell'unità immobiliare in oggetto), la seconda scoperta. Quest'ultima porzione, considerato che è un passaggio che porta all'accesso della centrale termica del Palazzo Affari, dovrà essere garantito il passaggio (larghezza pari ad almeno 2,50 m) per l'eventuale passaggio dei mezzi di soccorso (VVF).

Saranno ammesse l'installazione di attrezzature removibili (tavolini, sedute, vasi, etc.) che delimitino l'area oggetto di concessione. Ulteriori tipologie di installazioni "fisse" dovranno essere preventivamente autorizzate dalla scrivente Società.

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 58.080,00 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).

Nell'eventualità di offerte economiche di pari valore, Sogemi inviterà, a mezzo PEC, tali Concorrenti a formulare una nuova offerta nei modi e nei termini che saranno comunicati.

Se anche in questa circostanza pervenissero offerte riportanti il medesimo 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 30 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 SogelMi 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 sottoscritte dal Legale Rappresentante.

I plichi, a pena di esclusione, dovranno essere idoneamente sigillati riportanti l'intestazione e l'indirizzo del mittente e la dicitura **"Bando per la locazione dell'unità immobiliare destinata a ristorante"** e dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

**10 maggio 2021 alle ore 12,00**

al seguente indirizzo:

SO.GE.M.I. S.p.A. – Via C. Lombroso n° 54 – 20137 Milano – Ufficio Protocollo – 11° piano.

I plichi potranno essere presentati a mezzo posta ordinaria o consegnati direttamente a mano all'Ufficio Protocollo di SO.GE.M.I. S.p.A. in via C. Lombroso 54, 11° piano; 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"**: contenente, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- domanda di partecipazione (all. 3);
- visura CCIAA o dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. con l'attuale compagine societaria contenente tutti i componenti di cui all'art. 85 d.lgs. 159/2011;
- autodichiarazione (all. 4), 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 sotto la propria responsabilità le seguenti informazioni e dati:
  - 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 e ss.mm.ii.;
  - che il concorrente ha visionato l'area oggetto del presente bando, ritenendola idonea per l'uso cui è destinata;





- documentazione che indichi l'esperienza in ambito di ristorazione per almeno un triennio, con una delle seguenti modalità di presentazione:
  - copia del fatturato risultante dagli esercizi fiscali degli anni 2018-2019-2020;
  - esperienza in qualità di dipendente con ruolo di responsabilità;
- attestazione rilasciata da primario Istituto bancario di solvibilità del concorrente;
- originale del verbale di sopralluogo effettuato;
- 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 modulo "Offerta Economica" (Allegato 5) contenente il canone di locazione offerto per l'unità immobiliare oggetto del bando, secondo quanto stabilito al succitato punto 3).

Si procederà all'aggiudicazione 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 AGGIUDICAZIONE 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.

Se più concorrenti formularono le medesime offerte per l'unità immobiliare oggetto del bando, Sogemi inviterà, a mezzo Pec, tali Concorrenti a formulare una nuova offerta nei modi e nei termini che saranno comunicati.

Se anche in questa circostanza pervenissero offerte riportanti il medesimo importo si procederà al 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) difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali;
- c) 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 aggiudicazione, il concorrente aggiudicatario dovrà presentare, in originale e prima della stipulazione del relativo contratto, i documenti che saranno richiesti da Sogemi per le verifiche di rito. L'aggiudicatario 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 aggiudicazione.

## 12. ULTERIORI CONDIZIONI

Ulteriori condizioni sono stabilite nell'atto di locazione secondo lo "schema di contratto" (all. 6) e le "Condizioni Generali" (all. 7) del presente bando, che sarà stipulato con la scrivente Società. L'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. II Ord.Sic.Pubb. dell'11/07/2013.

È fatta salva la facoltà insindacabile per Sogemi di non procedere all'aggiudicazione 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'aggiudicazione non si addinga alla stipulazione del contratto per cause riconducibili al Concessionario, decorsi 20 giorni dall'aggiudicazione, 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 secondo 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 dell'Unità Immobiliare messa a Bando;

Allegato n. 2: Rilievo fotografico;

Allegato n. 3: Modulo domanda di partecipazione;

Allegato n. 4: Modulo autodichiarazioni;

Allegato n. 5: Modulo offerta economica;

Allegato n. 6: Schema Contratto di Locazione

Allegato n. 7: Schema Condizioni Generali;

Il Direttore Generale  
Dott. Roberto Lion