



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 partecipata al 100% dal Comune di Milano, gestisce il 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") ed è proprietaria del Comprensorio costituito da parte di aree ed edifici compresi tra Via Cesare Lombroso n. 54/72 e Viale Molise 62/70,.

Sogemi ha pertanto 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 assegnare 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 la locazione dell'unità immobiliare identificata come Foody Store 8 (FS8), 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.

L'unità immobiliare di cui trattasi ha una superficie totale pari a **453 mq** composto da:

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

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

3. USO UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è destinata esclusivamente ad attività di ristorazione.

4. CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Il corrispettivo annuo di locazione è pari ad **€ 28.000,00** oltre IVA e sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT dal secondo anno in poi. Tale importo viene posto a base d'asta al rialzo. 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 comuni) pari a € 12,00 mq/anno oltre IVA e quindi complessivi € 5.436,00 oltre IVA, l'utenza acqua fredda (contabilizzata da Sogemi mediante apposito contatore) e i tributi comunali (TARI).

Verrà applicato un free rent iniziale pari a 4 mesi.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Qualità
ed eccellenza
italiana.

5. REQUISITI MORALI PER L'ASSEGNAZIONE

Sono requisiti morali necessari per l'assegnazione dell'unità immobiliare:

- 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.

Sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive Sogemi si riserva di effettuare idonei controlli ai sensi dell'art. 71 del medesimo DPR 445/2000.

Ferme le sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR, qualora dai controlli emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive, il partecipante è escluso dalla procedura e decade dagli eventuali benefici derivanti dal provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

6. 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 Conduttore 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.

7. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono ad esclusivo carico del Conduttore tutti gli oneri relativi ai consumi diretti di energia elettrica, per la quale il medesimo dovrà effettuare direttamente specifica richiesta all'azienda elettrica fornitrice, al pagamento della tassa rifiuti comunale, dell'acqua fredda rendicontata da Sogemi



mediante apposito contatore. Il riscaldamento dell'unità dovrà avvenire tramite sistema di pompe di calore gestito a cura e spese del Conduttore. .

Inoltre, saranno a carico del Conduttore 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 previamente condivise con Sogemi.

Oltre al canone offerto, l'aggiudicatario dovrà versare la quota riguardante gli oneri accessori di comprensorio pari ad € 12,00 mq/anno (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese per il servizio di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale, pulizia aree comuni, etc.) .

La pertinenza esterna è suddivisa in due porzioni, la prima coperta da una pensilina (adiacente al muro dell'unità immobiliare in oggetto), la seconda scoperta. Tale seconda porzione è l'unico accesso alla centrale termica del Palazzo Affari, pertanto dovrà essere sempre garantito il transito saranno ammesse l'installazione di attrezzature removibili (tavolini, sedute, vasi, etc.) che delimitino l'area oggetto di locazione. Ulteriori tipologie di installazioni "fisse" dovranno essere preventivamente autorizzate dalla scrivente Società.

L'aggiudicatario dovrà garantire, per l'intera durata contrattuale, il servizio di ristorazione dal lunedì al venerdì dalle ore 11:00 alle ore 15:00. Tale inosservanza è motivo di risoluzione del contratto.

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

Ulteriori condizioni e obblighi a carico del Conduttore sono disciplinati dal Contratto allegato e dalle relative Condizioni Generali.

8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

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 28.000,00/anno 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 7 luglio 2021 alle ore 12,00** (tel. 02-55005316).

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'VH', located in the bottom right corner of the page.



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 apposito avviso.

9. 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 – a mezzo posta o tramite consegna a mano - entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

9 luglio 2021 alle ore 12,00

al seguente indirizzo:

SO.GE.M.I. S.p.A. – Via C. Lombroso n° 54 – 20137 Milano – Ufficio Tesseramento –1° 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. 2);
- visura CCIAA o dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (all. 3) con l'attuale compagine societaria contenente tutti i componenti di cui all'art. 85 d.lgs. 159/2011;
- autodichiarazione (all. 3), 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 segue:
 - o sussistenza dei requisiti morali di cui al precedente art. 5.;
 - o che il concorrente ha visionato l'area oggetto del presente bando, ritenendola idonea per l'uso cui è destinata;



- o documentazione che indichi l'esperienza in ambito di ristorazione con una delle seguenti modalità di presentazione:
 - copia del fatturato risultante dagli esercizi fiscali degli anni 2018-2019-2020;
 - esperienza, almeno quinquennale, in qualità di dipendente di esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande 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 4) 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.

10. 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.

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 formulassero 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.

11. CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI GARA

Rappresentano cause espresse di esclusione dalla presente procedura:

- a) l'insussistenza dei requisiti morali;



- b) il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione della documentazione di gara;
- b) il difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali;
- c) la non integrità del plico contenente l'offerta 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.

12. 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. Al momento della sottoscrizione del contratto sarà restituito l'assegno circolare consegnato con la presentazione dell'offerta.

I documenti richiesti ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione 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.

13. ULTERIORI CONDIZIONI

Ulteriori condizioni sono stabilite nell'atto di locazione secondo lo "Schema di Contratto" (all. 5) e le "Condizioni Generali" (all. 6) del presente bando, che sarà stipulato con la scrivente Società. L'offerta implica l'accettazione dello schema di contratto di locazione allegato.

14. 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.

15. INFORMAZIONI

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

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 addivenga 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.

16. 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.

17. 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: Modulo domanda di partecipazione;

Allegato n. 3: Modulo autodichiarazioni;

Allegato n. 4: Modulo offerta economica;

Allegato n. 5: Schema Contratto di Locazione

Allegato n. 6: Schema Condizioni Generali;

Il Direttore Generale
Dott. Roberto Lion

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Roberto Lion', written over the typed name.