

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI PRESSO L'EDIFICIO FRIGOMERCATO ALL'INTERNO DELL'AREA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Con il presente bando è indetta la procedura per l'assegnazione in concessione di n. 4 unità immobiliari, di seguito anche "Unità", situate al piano terra dell'edificio Frigomercato, meglio identificate nella planimetria allegata (Allegato n. 1).

Le "Unità" risultano le seguenti:

- **U.I. n. 1**, evidenziata in colore azzurro, con una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 3.477**;
- **U.I. n. 2**, evidenziata in colore verde, con una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 3.219**;
- **U.I. n. 3**, evidenziata in colore giallo, con una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 3.179**;
- **U.I. n. 4**, evidenziata in colore rosso, con una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 3.676**.

I suddetti spazi rientrano nell'ambito logistico-produttivo, così come definito dal Regolamento di Comprensorio e dal Convenzionamento Urbanistico per l'Asservimento e per l'Utilizzo del Compendio Agroalimentare Milano tra Sogemi e il Comune di Milano del 7 ottobre 2019, pertanto sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- la distribuzione, la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari;
- la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari;
- le relative attività strumentali complementari alla logistica ma non prevalenti (esempio uffici amministrativi al servizio della funzione di logistica).

Le Unità verranno consegnate ai concessionari così come riportato nelle relative schede tecniche (Allegato n. 2). I concessionari potranno personalizzare gli spazi assegnati a propria cura e spese, attraverso l'installazione di impianti, attrezzature e tutto quanto necessario allo svolgimento della propria attività, previo rilascio di apposita autorizzazione da parte di Sogemi. Non sarà consentito apportare modifiche alle strutture portanti del fabbricato.

Ogni Unità, come riportato all'interno di ogni scheda tecnica allegata, è caratterizzata da:

- un'area pertinenziale scoperta sul lato sud, costituita da n. 4 attracchi per TIR a quota +1,10 m circa per il carico e scarico della merce;
- uno spazio coperto sul lato nord ad uso esclusivo, caratterizzato da accesso a raso. Tale superficie verrà conteggiata al 50% nel calcolo della superficie commerciale.

Il Concessionario si obbliga a conservare l'intera Unità (comprensiva quindi delle aree pertinenziali e di quelle ad uso esclusivo) con la dovuta diligenza, effettuando a propria cura e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria necessario a garantire l'efficienza del bene e dei relativi impianti.



2. DURATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in sei (6) anni decorrenti dalla Data di Consegna dell'Unità ed è escluso il tacito rinnovo.

Sogemi si riserva di valutare la possibilità di concedere una proroga alla scadenza del termine dei 6 anni, previa presentazione di istanza da parte della Concessionaria, in funzione del piano di demolizione previsto per il fabbricato Frigomercato.

3. CORRISPETTIVO

Il canone annuo a base d'asta è pari a **70,00 euro/mq** oltre IVA, da applicare alla superficie commerciale di ogni unità immobiliare, che dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate, con decorrenza 60 giorni dalla data di consegna delle unità immobiliari. L'importo di tali rate sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati di Milano.

Il Concessionario sarà inoltre tenuto a versare a Sogemi gli oneri comprensoriali, dovuti per le spese di funzionamento del Comprensorio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese di gestione e manutenzione dei varchi di accesso, vigilanza comprensoriale, di illuminazione, pulizia, spazzamento, manutenzione della viabilità comprensoriale, etc ...). Tali oneri, pari indicativamente a 8 euro/mq annui, vengono fissati annualmente da Sogemi.

Gli oneri comprensoriali saranno applicati alla superficie commerciale e saranno addebitati contestualmente alla fatturazione del canone.

Sono inoltre a carico del Concessionario gli oneri per l'allacciamento, la gestione e i consumi di tutte le utenze, oltre agli obblighi correlati a tasse, tariffe e oneri di smaltimento dei rifiuti.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il presente Bando è rivolto esclusivamente agli Operatori del Comprensorio Agroalimentare di Milano i quali, al mese di settembre 2022, siano titolari di contratti di concessione con Sogemi all'interno dei seguenti fabbricati: tettoie A, B1, B2, Centro Controlli, Frigomercato, fabbricati n. 12, 13, 14, 15, 16, 28.

In relazione al piano di demolizione previsto nel progetto Foody, il Bando è rivolto **in via prioritaria** agli operatori regolarmente iscritti all'Albo individuato dal **"Regolamento per il servizio di facchinaggio - carico, scarico e trasporto merci - nel Mercato Agroalimentare di Milano"** istituito da Sogemi.

In caso di non assegnazione di una o più Unità, Sogemi procederà all'apertura dei plichi presentati dagli altri Operatori legittimati a formulare offerta.

Non saranno ammessi a partecipare alla procedura gli operatori che al momento della domanda di partecipazione, abbiano gravi addebiti, tali da compromettere la propria integrità e affidabilità nei rapporti con la Pubblica Amministrazione.

Ciascun concorrente dovrà inoltre dichiarare, tramite il modello allegato, l'assenza di divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione e l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art.80, D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.



5. MODALITA', CONTENUTO E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Ciascun Concorrente potrà presentare domanda di partecipazione per una o più Unità, barrando le apposite caselle nel modello offerta economica (Allegato n. 5) e indicando per ciascuna il canone offerto in rialzo rispetto alla base d'asta. **A ciascun Concorrente potrà essere assegnata una sola Unità**, secondo il criterio indicato all'articolo 6.

I Concorrenti dovranno consegnare il plico a mano presso l'Ufficio Protocollo Generale c/o l'Ufficio Tesseramento al 1° piano Palazzo Sogemi, che rilascerà apposita ricevuta con indicazione di giorno e ora di arrivo. E' altresì facoltà dei Concorrenti la consegna dei plichi a mezzo raccomandata.

L'offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 di venerdì 28 ottobre 2022.**

Il plico dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno il nominativo e l'indirizzo del partecipante e la dicitura *"Bando per l'assegnazione in concessione di unità immobiliari presso il fabbricato Frigomercato all'interno dell'area del Mercato Ortofrutticolo"*.

Il plico dovrà essere costituito da due buste contenenti quanto di seguito indicato.

Busta A - Documentazione Amministrativa

1. Domanda di partecipazione e autodichiarazioni (Allegati n. 3 e 4) redatti, utilizzando l'apposito modello, su carta intestata del partecipante e sottoscritta dal legale rappresentante, che dovrà indicare la/le Unità per cui si intende presentare offerta e allegare fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

Tutte le dichiarazioni si intendono rese ai sensi degli artt. 45 e 46 DPR n. 445/2000.

2. Cauzione provvisoria pari ad Euro 10.000,00 a titolo di garanzia della serietà dell'Offerta e costituita sotto forma di assegno circolare.

La garanzia sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

All'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà prestare la cauzione definitiva nella misura e secondo le modalità previste dal contratto.

Busta B - Offerta Economica

Offerta Economica (Allegato n. 5)

L'offerta economica dovrà essere redatta, utilizzando l'apposito modello, su carta intestata del partecipante e sottoscritta dal legale rappresentante, che dovrà allegarvi fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità. All'interno del modello **il Concorrente dovrà barrare le caselle corrispondenti alle Unità per cui si intende presentare offerta e per ciascuna dovrà indicare il canone offerto al rialzo rispetto al canone annuo a base d'asta indicato al precedente art. 3.**

Non sono ammesse offerte parziali e/o condizionate.

6. CRITERIO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'assegnazione delle Unità immobiliari verrà effettuata secondo il seguente ordine:

1. Unità immobiliare n. 1
2. Unità immobiliare n. 2
3. Unità immobiliare n. 3
4. Unità immobiliare n. 4



Per ogni unità immobiliare oggetto del bando verrà stilata una graduatoria e la concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il **prezzo più alto rispetto alla base d'asta, pari a 70,00 euro/mq anno** oltre IVA. Non saranno prese in considerazione offerte inferiori rispetto alla base d'asta.

In caso di parità di offerte economiche, Sogemi si riserva di procedere con una successiva richiesta di presentazione di offerte economiche al rilancio sul canone.

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, alla quale potrà assistere ciascun concorrente o un suo delegato, in data che verrà comunicata ai Concorrenti nella sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>.

Sogemi, sulla base della documentazione presentata, procederà a verificare l'ammissibilità delle domande pervenute, la correttezza formale e la regolarità delle autodichiarazioni presentate, ricorrendo se necessario, al soccorso istruttorio nei limiti previsti dal bando. In tale seduta, se non sarà necessario il ricorso all'istituto del "soccorso istruttorio", si procederà con l'apertura delle offerte economiche e stilata la graduatoria.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dei documenti richiesti dal Bando, Sogemi assegna al concorrente, ammesso con riserva, il termine di giorni 5 (cinque), perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Decorso senza riscontro il termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura.

Costituiscono cause espresse di esclusione dalla procedura:

- il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione della domanda di partecipazione;
- casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza della domanda di partecipazione;
- difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali;
- mancanza dei requisiti di partecipazione.

In caso di ricorso all'istituto del soccorso istruttorio verrà fissata una seconda seduta, in data che verrà comunicata nella sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>. In tale seduta pubblica avverrà la verifica della documentazione integrativa richiesta e, sciolta la riserva di ammissione, si procederà con l'apertura delle offerte economiche.

L'aggiudicatario di ogni Unità dovrà costituire, in sostituzione della cauzione provvisoria, una cauzione pari a 3 (tre) mensilità del canone tramite fideiussione bancaria o ex art. 107 TUB o versamento su conto corrente dedicato, nonché le garanzie richieste secondo quanto previsto dal contratto stesso.

L'aggiudicazione è subordinata alla verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rese.

Qualora dai controlli emerga la non veridicità delle predette dichiarazioni, è disposta la revoca dell'aggiudicazione, con incameramento della garanzia prestata a titolo di deposito cauzionale e scorrimento della graduatoria.

In caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione, Sogemi ne dà tempestiva segnalazione alle Autorità competenti.

L'aggiudicatario è sottoposto a controllo preventivo antimafia secondo la disciplina del D.Lgs. n. 159/2011; il medesimo controllo è effettuato altresì in caso di modifica della compagine societaria e di trasferimento della concessione.

Sono altresì sottoposte alla verifica antimafia le imprese costituite all'estero e prive di stabile rappresentanza nel territorio dello Stato italiano.

Ove l'aggiudicatario fosse impresa con sede in altro Stato membro dell'Unione europea, lo stesso è tenuto a rispettare gli adempimenti fiscali soggettivamente previsti dalla normativa tributaria dello Stato di appartenenza.

I documenti richiesti ai fini della sottoscrizione del contratto 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.

Sogemi si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, nonché di sospendere, modificare e/o annullare il presente bando, senza che i soggetti che abbiano presentato domanda di partecipazione possano vantare alcuna pretesa o aspettativa al riguardo.

Al termine della procedura, le domande e la documentazione a corredo non saranno restituite.

A seguito della sottoscrizione del contratto, si procederà alla restituzione della cauzione ai partecipanti non assegnatari.

7. INFORMAZIONI

La procedura prevede la stipula dei contratti nei 30 giorni successivi alla formale comunicazione a mezzo PEC dell'aggiudicazione.

Il mancato rispetto di tale termine per cause imputabili all'aggiudicatario comporta il diritto per Sogemi di procedere, senza ulteriore avviso, all'incameramento della cauzione prestata a garanzia dell'offerta e di scorrere la graduatoria per individuare il nuovo aggiudicatario.

Le eventuali richieste di sopralluogo (facoltativo) e di chiarimenti dovranno essere formalizzate inviando una PEC all'indirizzo: protocollo.foodymilano@pec.it entro il giorno venerdì **21 ottobre 2022 alle ore 12:00**.

Le risposte alle richieste di chiarimenti pervenute entro il termine sopra indicato, unitamente alle relative richieste, in forma anonima verranno pubblicate sul sito nella sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>.

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

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

Il Responsabile del Procedimento è Mirko Maronati.

8. PRIVACY

Ai sensi del Reg. UE67 9/2016 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.

Milano, 05 ottobre 2022



ALLEGATI

Allegato n. 1: Planimetria generale;

Allegato n. 2: Schede tecniche unità immobiliari;

Allegato n. 3: Modello domanda di partecipazione;

Allegato n. 4: Modello Autodichiarazioni;

Allegato n. 5: Modello Offerta economica;

Allegato n. 6: Bozza di Regolamento di Comprensorio

