

F.A.Q. “AVVISO PUBBLICO PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL’INTERA UNITÀ IMMOBILIARE DENOMINATA “MERCATO COMUNALE COPERTO PREALPI”, UBIcata IN PIAZZA PREALPI, 1, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI VENDITA POLIFUNZIONALE CON L’OBBLIGO PER IL CONCESSIONARIO DI ESEGUIRE GLI INTERVENTI DI RIPRISTINO STRUTTURALE E ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO E FUNZIONALE”.

QUESITI AGGIORNATI AL 12/10/2021

D: Con riferimento a quanto previsto all’art. 6 del Capitolato Speciale in tema di “Principali oneri a carico del Concessionario”, si domanda se la previsione di “svolgere le attività commerciali direttamente o tramite i propri componenti” sia assolta nel caso in cui il Concessionario unico affidi, alle singole imprese che operano all’interno del Mercato, la gestione degli esercizi di vicinato tramite lo strumento dell’affitto di ramo d’azienda e ciò per la totalità degli spazi commerciali previsti.

R: Per il concessionario unico è possibile svolgere le attività commerciali direttamente o tramite i propri componenti o tramite contratti di affitto di ramo d’azienda. Si precisa però che in caso di raggruppamenti o consorzi, la cessione o affitto di ramo d’azienda e gli atti di cessione di quote, trasformazione, fusione e scissione relativi alle imprese raggruppate, nel primo biennio di durata della concessione non potranno riguardare oltre il 50% dei componenti del raggruppamento, pena la decadenza della concessione; se il concessionario è un’impresa singola, tali eventi potranno verificarsi solo decorsi almeno due anni dalla stipula della convenzione.

D: Con riferimento a quanto previsto all’art. 4 del Capitolato Speciale in tema di “Prestazioni del Concessionario”, si chiede se l’obbligo di individuare “all’interno dell’immobile uno spazio/spazi, anche ad uso non esclusivo, per l’incontro e la socializzazione in cui verranno ospitati/tenuti eventi culturali/formativi/aggregativi” possa considerarsi assolto prevedendo la possibilità di utilizzo di una parte della struttura interna del Mercato (in orari non confliggenti con le attività commerciali) e ciò anche mediante la messa a disposizione di un chiosco temporaneo.

R: L'obbligo di individuare "all'interno dell'immobile uno spazio/spazi, anche ad uso non esclusivo, per l'incontro e la socializzazione in cui verranno ospitati/tenuti eventi culturali/formativi/aggregativi" può considerarsi assolto prevedendo la possibilità di utilizzo di una parte della struttura interna del Mercato, purché gli spazi individuati siano adeguati e idonei, per dimensioni e caratteristiche tecniche, ad ospitare tali attività; tali spazi dovranno essere individuati all'interno dell'immobile oggetto dell'avviso oppure in eventuali manufatti esterni realizzati in aderenza all'immobile, laddove assentibili dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

D: Premesso che tra le "Finalità della concessione", ai sensi dell'art. 2 del Capitolato Speciale, è indicato che la proposta progettuale debba, tra l'altro, prevedere soluzioni mirate a "promuovere l'utilizzo degli spazi circostanti al Mercato", si chiede conferma che la previsione di realizzazione di dehors esterni al servizio dell'attività di ristorazione, la creazione di due chioschi permanenti sulla Piazza Prealpi e l'uso della stessa per creare zone sociali di aggregazione ed attività temporanee, possa essere parte integrante del progetto di realizzazione della struttura polifunzionale relativa all'unità immobiliare oggetto di concessione.

R: Oggetto della concessione è l'unità immobiliare di Piazza Prealpi, 1. Le soluzioni mirate a "promuovere l'utilizzo degli spazi circostanti al Mercato" dovranno essere descritte nel progetto aggregativo e dovranno prevedere lo svolgimento di attività o iniziative di natura temporanea. E' facoltà del proponente assumere l'impegno alla realizzazione di interventi o migliorie in riferimento agli spazi pubblici esterni, che saranno oggetto di separata valutazione da parte delle competenti Aree comunali. Nell'ambito della procedura di gara non sarà possibile valutare o autorizzare l'installazione di ulteriori manufatti o chioschi nelle aree esterne in quanto tali aree non costituiscono l'oggetto dell'avviso. Eventuali manufatti amovibili esterni realizzati in aderenza all'immobile dovranno essere assentibili dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

D: L'art. 5 del Capitolato Speciale prevede, tra gli interventi a carico del Concessionario, la "creazione di impianto per ricambi d'aria e climatizzazione", la quale deve rispettare la finalità di implementare pratiche ottimali relative alla sostenibilità ambientale, all'uso consapevole delle risorse e alla riduzione degli sprechi: si chiede se il requisito possa considerarsi soddisfatto mediante realizzazione di un impianto di climatizzazione per le sole aree di somministrazione e permanenza, realizzando il solo ricambio d'aria nelle aree di vendita.

R: La progettazione dell'impianto di climatizzazione e di ricambio d'aria dovrà tenere conto dell'intera struttura del mercato ossia degli spazi comuni e di somministrazione e delle aree di vendita.

Questo vuol dire che vanno tenuti in considerazione sia gli apporti di calore che provengono dalle aree di vendita (si pensi a spazi di cottura dei cibi) e che si riflettono sugli spazi comuni /spazi di somministrazione sia le perdite che la climatizzazione di tali spazi avrebbero verso le aree di vendita "non climatizzati".

E' evidente che la connessione di tali spazi in un edificio unico con distribuzione a galleria non consente di ragionare per separazione degli spazi.

E' quindi accettabile la soluzione che preveda un impianto unico di ricambio d'aria ed impianti separati per la climatizzazione purché siano tenuti in considerazione gli apporti e le perdite così come su descritto.

Il progettista quindi nell'operare le scelte dovrà garantire che gli spazi comuni e di somministrazione raggiungano i requisiti normativi di temperatura e qualità dell'aria valutando anche le esigenze degli spazi di vendita.

Per quest'ultimi dovranno in ogni caso rispettarsi le misure del D.Lgs 81/2008 (spazi di lavoro) e del regolamento di igiene e valutare caso per caso quindi se occorra o meno la climatizzazione, orientandosi anche ad un criterio di facile modificabilità con opportune predisposizioni qualora nel tempo le esigenze delle aree di vendita mutassero.

D: ADEGUAMENTO STRUTTURALE: con riferimento al Disciplinare di Gara, a pagina 7 è specificato che l'offerta dovrà anche contenere il progetto tecnico di adeguamento strutturale. Nella documentazione allegata al bando però non sono presenti i risultati delle analisi di primo e secondo livello ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio comunale che invece costituiscono interventi prescritti a carico del concessionario (pagina 7 del Capitolato Speciale). Pertanto si chiede di poter ricevere i risultati delle analisi di primo e secondo livello, se presenti. Diversamente chiediamo quale sia la procedura da seguire nel caso dovessimo occuparci noi delle suddette analisi.

R: Tra gli obblighi del concessionario vi è appunto la verifica visiva e diagnostica dell'idoneità delle strutture, pertanto le analisi di cui all'art 11 del Regolamento Edilizio non sono conosciute. Le analisi di tipo visivo e diagnostico- non distruttivo possono essere svolte già in sede di offerta, mediante sopralluogo concordato.

D: Tra gli interventi a carico del concessionario vi è "Indagine visiva, e diagnostica della idoneità delle parti strutturali esistenti (pilastri, setti, murature e solette), con analisi di primo livello ai sensi dell'art.11 del Regolamento edilizio comunale con rilascio di certificazione di idoneità statica, e laddove le analisi di cui sopra risultino insufficienti procedere mediante analisi di secondo livello sino ad eseguire gli interventi di adeguamento strutturale". Per l'indagine di 2° livello è richiamato il cap. 8.3 delle Norme tecniche vigenti "Valutazione della sicurezza". Poiché l'analisi di 1° livello ai sensi dell'art. 11.6 del Regolamento Edilizio riguarda essenzialmente l'idoneità statica degli edifici, senza riferimento alla loro destinazione d'uso, e poiché una destinazione dell'edificio a "struttura di vendita polifunzionale" potrebbe configurare l'appartenenza dell'edificio alla classe d'uso III (NTC, 2.4.2) (edificio con affollamenti significativi), si chiede se l'obbligo di "adeguamento strutturale" debba intendersi esteso anche alle sollecitazioni sismiche ("adeguamento sismico").

R: E' demandato al progettista in relazione ai risultati delle indagini visive e diagnostiche, ed in funzione della classe d'uso dell'edificio, verificare e certificare se le strutture esistenti risultino già adeguate o operare le opportune scelte degli interventi di adeguamento alle norme tecniche in modo pieno ed estensivo. La certificazione di idoneità statica, e laddove fosse necessario, il collaudo degli interventi strutturali di adeguamento faranno parte della documentazione che verrà acquisita dall'Amministrazione con il collaudo finale dell'intervento di concessione.

D: RAPPORTO DI BONIFICA FIBRE ARTIFICIALI: con riferimento al CAPITOLATO SPECIALE, a pagina 6 e 7 si fa riferimento alla bonifica dei manufatti in fibre vetrose e ad un rapporto del 23.7.2020 che però non risulta allegato al bando di gara e che chiediamo ci venga messo a disposizione.

R: E' possibile prendere visione della documentazione richiesta al seguente link:
<https://web.comune.milano.it/dseserver/webcity/garecontratti.nsf/WEBAll/7D84A737620F3B1CC125871200478CC2?opendocument>

D: Con riferimento alle "Prescrizioni per gli interventi a carico del Concessionario" contenute nel Capitolato Speciale, si rileva l'obbligo di eseguire una indagine visiva e diagnostica della idoneità delle parti strutturali esistenti (pilastri, setti, murature e solette) con analisi di primo livello ai sensi dell'art. 11 del Regolamento edilizio comunale, con rilascio di certificazione di idoneità statica. Ai fini dell'assolvimento di tale onere, si richiede: - che vengano messi a disposizione tutti i documenti strutturali, architettonici o di altra natura corrispondenti al primo impianto dell'edificio e tutte le successive modifiche intercorse nel tempo rispetto al progetto originario; - di rendere noto se nello stabile sono presenti attività soggette al controllo dei VVF di cui al DPR 151/2011 e se per le stesse è presente un CPI valido; - di informare se nel corso della vita del fabbricato si sono verificati allagamenti per risalita della falda acquifera e/o esondazioni.

R: Si informa che non sono in disponibilità di questa Amministrazione documenti strutturali, architettonici o di altra natura corrispondenti al primo impianto dell'edificio e alle successive modifiche. Non è attualmente presente un CPI valido. Non risultano verbalizzazioni di allagamenti per risalita della falda acquifera e/o esondazioni.

D: In relazione all'obbligo, in capo al Concessionario, di eseguire gli interventi di adeguamento strutturale procedendo ad una analisi di secondo livello qualora l'analisi di primo livello abbia prodotto risultati insoddisfacenti allo scopo, è stato precisato, in risposta ad una precedente domanda di questa sezione, che in fase di offerta sono consentite analisi di tipo visivo e diagnostico - non distruttivo. Si osserva che l'art. 9 del Disciplinare di Gara prevede, quale componente essenziale dell'Offerta Tecnica, la produzione del "progetto tecnico di adeguamento strutturale" corredato da sei elaborati progettuali (tra i quali la relazione tecnica, il quadro economico di progetto e il cronoprogramma dettagliato). Si domanda pertanto con quali modalità sia possibile conciliare, da un lato, l'obbligo di consegnare un progetto di adeguamento strutturale - che, se del caso, deve recepire le analisi di secondo livello, in sé invasive e distruttive - e, dall'altro, la possibilità di effettuare le stesse analisi di secondo livello in tempo successivo all'aggiudicazione della gara. Infine, si sottolinea che l'impossibilità di effettuare le analisi di secondo livello prima della presentazione dell'Offerta Economica (alla quale deve essere allegato un "Piano di fattibilità economico-finanziaria"), potrebbe condurre ad esporre voci del conto economico, dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario non in linea con l'eventuale obbligo, successivamente accertato, di procedere agli adeguamenti strutturali in parola.

R: Per analisi non distruttive devono intendersi tutte quelle analisi che non comportano la sospensione dell'attività in essere del mercato comunale coperto. In tal senso sarà possibile eseguire prove sclerometriche, saggi superficiali per verifica copriferro e sezione di armature e travi, che non compromettano il funzionamento degli elementi strutturali, alla stregua di come verrebbe eseguito in qualsiasi fabbricato civile soggetto ad obbligo di certificazione di idoneità statica.

Qualora il proponente non riesca a fare una valutazione degli elementi necessari a corredare l'offerta economica delle somme a risoluzione degli aspetti di adeguamento strutturale va ribadito che in capo allo stesso risiederà il rischio e quindi il relativo onere finanziario di dover attuare anche gli interventi aggiuntivi che si renderanno necessari affinché il mercato sia dotato del certificato di idoneità statica delle strutture.