

ATTO N. DD 5573

DEL 14/07/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Attività Produttive e Commercio

OGGETTO

Approvazione dell'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.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Donata Radice - Area Attività Produttive e Commercio*

IL DIRETTORE (Area Attività Produttive e Commercio)

VISTO

- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 2377 del 29/12/2017 avente ad oggetto le "Linee di indirizzo per il miglioramento dei Mercati Comunali Coperti"
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28/04/2021 avente ad oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023"
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 579 del 25/05/2021 avente ad oggetto "Approvazione del Piano degli Obiettivi del Comune di Milano 2021-2023"
- ✓ L'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 ss.mm.ii.
- ✓ L'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano
- ✓ Il D.lgs 59/2010 ss.mm.ii.
- ✓ La L.R. 6/2010 ss.mm.ii.

PRESUPPOSTO

- in data 29/12/2017 la Giunta Comunale, con deliberazione n. 2377, ha approvato le “Linee di indirizzo per il miglioramento dei Mercati Comunali Coperti” al fine di promuovere l’affidamento della gestione delle strutture mercatali, in grado di affrontare la “trasformazione evolutiva” del concetto di mercato, non solo quale luogo per acquisti ma anche di somministrazione con attività aggregative, ad un unico soggetto giuridico, anche di natura consortile, attraverso la sottoscrizione di una concessione di lungo periodo a fronte dell’impegno di riqualificazione mediante interventi di manutenzione straordinaria;
- in data 25/6/2021 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione N. 728 relativa alle linee guida 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;
- in esecuzione della stessa

DETERMINA

1. di procedere, per le motivazioni in premessa, all' indizione di un avviso pubblico finalizzato ad individuare un unico concessionario a cui assegnare l'intera unità immobiliare denominata "Mercato Comunale Coperto Prealpi", ubicata in Piazza Prealpi, 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;
2. di approvare il Disciplinare di Gara (All. 1), il Capitolato (All. 2), l'Elenco degli allegati (All. 3), quali parte integrante del presente provvedimento;
3. di disporre la pubblicazione in forma integrale dell'avviso pubblico e relativi allegati sul sito www.comune.milano.it, sezione albo pretorio on line, nonché di dare ampia diffusione al provvedimento attraverso i consueti canali di pubblicizzazione;
4. di dare atto che l'Amministrazione procederà alla decadenza/revoca delle concessioni degli operatori del Mercato Comunale Coperto "Prealpi", prorogate con determina dirigenziale N. 5091/2021, anteriormente alla stipula della convenzione con il concessionario che sarà individuato in esito alla procedura in oggetto;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa.

IL DIRETTORE (Area Attività Produttive e Commercio)
Paolo Giuseppe Seris (Dirigente Adottante)

DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO

Area Attività Produttive e Commercio

Unità Progetti per la Valorizzazione commerciale del Territorio

DISCIPLINARE DI GARA

per l'affidamento in concessione d'uso dell'unità immobiliare denominata "Mercato Comunale Coperto Prealpi" ubicata in Piazza Prealpi n. 1, per la realizzazione di una struttura di vendita polifunzionale con l'obbligo per il concessionario di realizzare gli interventi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale.

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 728 del 25 giugno 2021 avente ad oggetto *“Linee guida per l’assegnazione in concessione d’uso dell’unità immobiliare denominata “Mercato Comunale Coperto Prealpi” ubicata in Piazza Prealpi n. 1, per la realizzazione di una struttura di vendita polifunzionale con l’obbligo per il concessionario di realizzare gli interventi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale”*, con determinazione dirigenziale n. del è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso dell’unità immobiliare denominata “Mercato Comunale Coperto Prealpi”, ubicata in Piazza Prealpi, 1.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Milano, Direzione Economia Urbana e Lavoro, Area Attività Produttive e Commercio con sede in Via Larga n 12, 20122 Milano.

2. DOCUMENTAZIONE

Gli interessati possono prendere visione ed estrarre copia dell’Avviso integrale di gara, del Capitolato speciale di concessione e degli allegati , consultando il sito www.comune.milano.it alla sezione “Servizi on line/Bandi e avvisi di gara”.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA

La procedura di gara ha per oggetto l’affidamento in concessione d’uso del “Mercato Comunale Coperto Prealpi”, ubicato in Piazza Prealpi, 1, 20155 Milano, per la realizzazione di una struttura polifunzionale che, pur permanendo un presidio di carattere commerciale, possa diventare un catalizzatore per il coinvolgimento della comunità, come indicato nell’allegato Capitolato Speciale.

Gli interventi di ripristino strutturale e adeguamento funzionale e impiantistico dovranno essere realizzati a cura e spese dell’aggiudicatario.

L’unità immobiliare oggetto di concessione è costituita dall’edificio identificato al n. 1 di Piazza Prealpi; lo stabile confina a nord, sud, est e ovest con piazza Prealpi.

L’immobile, che sviluppa la sua estensione a livello della sede stradale, ha una superficie complessiva di 1.219 mq ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 183 e mappale 37 dal sub 001 (parti comuni) e dal sub 002 al sub 0029 categoria C01.

L’immobile è localizzato nel Nucleo d’Identità locale (NIL) n. 71: Villapizzone - Cagnola – Boldinasco e classificato al Piano dei Servizi nella categoria: Commercio e Attività Produttive - tipologia: Mercati Rionali .

4. DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 20 decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare lo stato di avanzamento degli interventi di recupero secondo il cronoprogramma sottoscritto dal concessionario nonché la permanenza dei requisiti che hanno determinato l'aggiudicazione ed il permanere delle funzioni di interesse pubblico e di accertare altresì lo stato manutentivo dell'immobile che a fine concessione dovrà essere lasciato in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose.

5. CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara è di Euro 17.500,00.

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

Il canone di aggiudicazione verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT e il pagamento decorrerà dal secondo anno, in misura già adeguata a tale indice.

6. SOPRALLUOGO

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono, ai fini della formulazione dell'offerta, effettuare un sopralluogo presso il Mercato Comunale Coperto in questione; i sopralluoghi saranno consentiti fino al .

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria, **pena la non ammissione alla gara**, e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dal legale rappresentante o da altro soggetto appositamente delegato e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale. In caso di raggruppamento/Consorzio è sufficiente il sopralluogo da parte di una componente dell'operatore economico associato.

Con l'effettuazione del sopralluogo gli interessati nulla potranno eccepire circa la non conoscenza dello stato dei luoghi.

Per effettuare il sopralluogo gli interessati dovranno inviare richiesta di appuntamento tramite mail al seguente indirizzo: APRO.MCCIngrosso@comune.milano.it. Nell'oggetto della mail andrà specificato "*Richiesta sopralluogo per MCC Prealpi*" e indicati indirizzo, numero di telefono e mail del richiedente per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione Comunale.

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le società, le società cooperative, le associazioni, le fondazioni, i consorzi e i raggruppamenti – anche temporanei - costituiti o costituendi, le imprese individuali purché in forma associata, in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione.

I soggetti di cui sopra devono essere in possesso di esperienza almeno biennale in attività di commercio al dettaglio. In ipotesi di raggruppamenti/consorzi costituiti e costituendi, il requisito dell'esperienza dovrà essere posseduto da almeno una delle società appartenenti al raggruppamento.

Non saranno in ogni caso ammessi i soggetti che perseguano fini contrastanti o non coerenti con gli interessi pubblici e dell'Amministrazione comunale o che abbiano con essa contenziosi in corso.

A pena di esclusione di tutte le diverse proposte presentate non è consentito:

- presentare più proposte per lo stesso Mercato partecipando a più di un raggruppamento o consorzio, ovvero partecipando anche in forma individuale nel caso di partecipazione in forma associata;
- avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o in forma associata.

Il soggetto aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalle norme vigenti. Detti requisiti dovranno, in ogni caso, essere posseduti da tutti gli operatori che eserciteranno le attività all'interno della struttura.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno produrre un plico unico contenente la documentazione amministrativa di gara, l'offerta tecnica e di utilizzo e l'offerta economica e piano di fattibilità economico finanziaria.

Il plico, **pena la non ammissione alla gara**, dovrà essere sigillato¹ sui lembi di chiusura e dovrà riportare la seguente dicitura: *"Procedura per l'affidamento in concessione d'uso del Mercato Comunale Coperto Prealpi - Milano"*.

Sul plico, dovrà inoltre essere riportata l'esatta indicazione della ragione sociale del mittente con relativo indirizzo.

Il plico dovrà a sua volta contenere tre buste separate; **pena la non ammissione alla gara**, il concorrente dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- i documenti amministrativi di gara dovranno essere chiusi in una busta intestata a nome del concorrente e riportante l'oggetto della gara. La busta dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la seguente dicitura: *"Busta n. 1 – Documentazione amministrativa di gara"*;
- l'offerta tecnica dovrà essere chiusa in busta intestata a nome del concorrente e riportante l'oggetto della gara. La busta dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la seguente dicitura: *"Busta n. 2 - Offerta tecnica"*;
- l'offerta economica, unitamente al Piano di fattibilità economico finanziaria, dovrà essere chiusa in una busta intestata a nome del concorrente e riportante l'oggetto della gara. La busta dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la seguente dicitura: *"Busta n. 3 - Offerta economica e Piano di fattibilità economico finanziaria"*.

Il plico unico sigillato, contenente le Buste 1, 2 e 3, dovrà pervenire all'**Ufficio Protocollo dell'Area Attività Produttive e Commercio– Via Larga 12, terzo piano, a pena di IRRICEVIBILITA'**

¹Per sigillo si intende una qualsiasi impronta o segno (sia impronta impressa su materiale plastico come ceralacca o piombo, sia striscia incollata sui lembi di chiusura con timbri e firme) tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.

ENTRO E NON OLTRE IL

a mezzo di servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata, oppure mediante consegna a mano.

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,00.

Non sono ammesse offerte inviate per telegramma, telex, telefono, fax, posta elettronica.

Del giorno e ora di arrivo del plico, nel caso di recapito diretto con consegna a mano da parte del concorrente oppure con consegna tramite agenzia di recapito/corriere, farà fede esclusivamente la ricevuta/timbro apposta dall'Area Attività Produttive e Commercio.

L'invio dei plichi avverrà comunque, ad esclusivo rischio del mittente **indipendentemente dalla modalità utilizzata** e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna.

9. CONTENUTO DEL PLICO DA PRESENTARE

BUSTA N.1 documentazione amministrativa di gara

Sulla busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura dovrà risultare la dicitura "*Busta n. 1 – Documentazione amministrativa di gara*", la denominazione del concorrente nonché la gara a cui si riferisce.

Nella stessa dovranno essere inseriti:

a) Domanda di partecipazione (Mod. DICH)

La domanda redatta in lingua italiana e con marca da bollo di € 16,00 dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal titolare/legale rappresentante, pena l'esclusione, e dovrà contenere tutte le dichiarazioni richieste.

In caso di raggruppamenti o Consorzi costituiti o costituendi:

- la domanda redatta in lingua italiana e corredata di marca da bollo (€ 16,00) - **Mod. DICH per ognuno dei componenti dell'ATI/Consorzio** - dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta da ogni componente dell'ATI o del Consorzio, pena l'esclusione, e dovrà contenere tutte le dichiarazioni richieste.

N.B. un modello DICH per ognuno dei componenti del raggruppamento o del Consorzio

- a tale domanda va aggiunta la Domanda di partecipazione di Raggruppamento Temporaneo d'Imprese o Consorzio costituiti o costituendi (**Mod. DICH ATI/Consorzi d'Impresa**) da compilarsi da parte di ciascun componente dell'A.T.I./Consorzio.

N.B. un unico modello contenente dichiarazioni e firme dei componenti ATI o consorzio.

b) Modulo per la dichiarazione di idoneità morale (Mod. DICH/LR)

Da compilarsi da parte di ciascun soggetto con poteri di rappresentanza dell'impresa (nei casi di società, ATI/Consorzi).

c) Copia fotostatica di un documento d'identità

Il documento deve essere in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e delle dichiarazioni rese ai sensi del DPR 445/2000 (mod. DICH e DICH ATI/Consorzi).

d) Patto di integrità

Debitamente sottoscritto per accettazione, dal rappresentante legale **(Mod. PI)**

N.B. nel caso di ATI/Consorzi il Patto di Integrità deve essere sottoscritto da tutti i legali rappresentanti delle imprese raggruppande o raggruppate, consorziande o consorziate.

e) Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale pari ad Euro 10.000,00 a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano" da depositare presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì – orario: 8,30 - 13,30), ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino al 30/11/2021. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato. In caso di raggruppamento, la garanzia fidejussoria dovrà esser prodotta in caso di raggruppamento o consorzio costituito, dal soggetto mandatario con l'indicazione che il soggetto garantito è il raggruppamento; in caso di raggruppamento o consorzio costituendo, dalla società capofila con l'indicazione che i soggetti garantiti sono tutti i soggetti raggruppati.

f) Dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/2000 smi, **(Mod. Esp) attestante il possesso di esperienza** almeno biennale in attività di commercio al dettaglio.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità delle predette dichiarazioni sostitutive potrà essere sanata entro il termine perentorio massimo di 10 giorni dalla richiesta. In caso di mancata regolarizzazione nei termini richiesti, il concorrente sarà escluso.

Responsabilità inerente il rilascio delle dichiarazioni. La sottoscrizione delle succitate dichiarazioni non è soggetta ad autenticazione, alle stesse dovrà essere allegata, **a pena di nullità**, copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del firmatario, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000.

L'Amministrazione effettuerà, anche 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 decadrà dai benefici eventualmente conseguiti dal provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera e si procederà alla conseguente denuncia penale.

BUSTA N.2 OFFERTA TECNICA

Sulla busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura dovrà risultare la dicitura "*Busta n. 2 - Offerta tecnica*" e la denominazione del concorrente, nonché la gara a cui si riferisce.

L'offerta tecnica dovrà essere redatta utilizzando preferibilmente la modulistica predisposta dall'Amministrazione.

L'offerta tecnica dovrà essere debitamente siglata e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma leggibile, dal rappresentante legale, in caso di impresa singola, o dal rappresentante legale della mandataria, in caso di raggruppamenti o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le componenti che si impegnano a costituirsi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione, il difetto di sottoscrizione costituisce, pertanto, causa di esclusione non sanabile.

Offerte condizionate o con riserva sono considerate nulle.

Oltre alla descrizione dell'offerta progettuale (**Mod. EL**), dovranno essere prodotti:

- **Una planimetria in scala dalla quale risulti la dettagliata proposta di distribuzione degli spazi e delle rispettive destinazioni d'uso**, con l'indicazione degli spazi destinati a: attività di vendita (con specificazione delle relative merceologie), attività di somministrazione alimenti e bevande, altre attività commerciali, altre attività destinate alla cittadinanza, attività aggregative, aree comuni e di servizio.
- **Una proposta di regolamento interno del Mercato**, comprensivo della previsione di regolazione dei rapporti tra il Concessionario e le imprese che operano all'interno del Mercato stesso
- **Il progetto tecnico di adeguamento strutturale**, che dovrà contenere i seguenti elaborati progettuali:
 - relazione illustrativa;
 - relazione tecnica;
 - planimetria generale e elaborati grafici in scala adeguata;
 - quadro economico di progetto/computo metrico estimativo secondo il Listino Prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano, anno 2020;
 - programma di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - cronoprogramma dettagliato relativo ai diversi interventi.

Segreti tecnici o commerciali

Si precisa che, nell'ambito dell'offerta tecnica, i concorrenti potranno presentare apposita dichiarazione, debitamente motivata e comprovata, relativa alle parti dell'offerta che si ritiene debbano essere sottratte all'accesso in quanto costituiscono segreti tecnici o commerciali, fatto salvo quanto previsto all'art. 53 del D.lgs. n. 50/2016: in mancanza, l'intera offerta sarà considerata integralmente accessibile.

BUSTA N.3 OFFERTA ECONOMICA E PIANO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA

Sulla busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura dovrà risultare la dicitura "*Busta n. 3 - Offerta economica e Piano di fattibilità economico finanziaria*" e la denominazione del concorrente, nonché la gara a cui si riferisce.

L'offerta economica deve essere espressa utilizzando preferibilmente la modulistica predisposta dall'Amministrazione **Mod. MOE** (Modulo Offerta Economica).

L'offerta economica dovrà essere debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale, in caso di partecipazione singola, o dal rappresentante legale della mandataria in caso di raggruppamenti o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le componenti che si impegnano a costituirsi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione, il difetto di sottoscrizione costituisce, pertanto, causa di esclusione non sanabile.

L'offerta economica dovrà contenere quanto segue a pena di nullità:

1. la ragione/denominazione sociale del soggetto partecipante, la sua sede legale, il numero di codice fiscale e di partita I.V.A.;
2. il canone annuo offerto, che dovrà essere in aumento rispetto al canone di concessione posto a base d'asta pari a **€ 17.500,00**

Non sono ammesse offerte in diminuzione o di importo pari al canone di concessione posto a base d'asta.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

Pena la nullità, il concorrente deve dichiarare di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, delle condizioni di lavoro, nonché l'impegno nell'espletamento della prestazione all'osservanza delle normative in materia.

All'interno dell'offerta economica dovrà essere allegato anche un "PIANO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA" dell'investimento e della connessa gestione per tutto l'arco temporale prescelto.

Il Piano di fattibilità economico-finanziaria dovrà essere predisposto utilizzando a titolo indicativo il modello di cui all'Allegato (**Mod. Piano di fattibilità economico finanziaria**).

Tale Piano, da presentarsi in formato cartaceo e su CD-ROM (in formato excel e con formule di calcolo accessibili) dovrà contenere almeno i seguenti prospetti: conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario.

In particolare nei predetti prospetti dovranno essere indicati:

- i finanziamenti propri o provenienti da terzi per le fasi di investimento e gestione della concessione;
- i costi di investimento per tutti gli anni della concessione;
- i ricavi ed i costi annuali di gestione;
- i valori degli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria T.I.R. equity e D.S.C.R. medio e minimo (tale ultimo indicatore solo in caso di ricorso a finanziamenti di terzi).

Il Piano di fattibilità economico-finanziaria dovrà ricomprendere anche una relazione esplicativa delle voci indicate nei prospetti di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario.

Il piano di fattibilità, costituendo un allegato dell'offerta, dovrà essere debitamente sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale, in caso di partecipazione singola, o dal rappresentante legale della mandataria in caso di raggruppamenti o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le componenti che si impegnano a costituirsi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

Il piano di fattibilità economico finanziaria non sarà oggetto di punteggio ma costituirà elemento di verifica della fattibilità dell'intervento e dell'offerta economica proposta.

TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

I concorrenti sono tenuti a dichiarare di impegnarsi a mantenere la validità dell'offerta economica, per un periodo minimo di 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ex art. 32 D.lgs n. 50/2016.

10. VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA E OFFERTA ECONOMICA

L'affidamento verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Alle offerte saranno attribuiti specifici punteggi secondo i criteri di seguito riportati.

A) VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA- MAX 85 PUNTI così ripartiti:

- **1) Qualità complessiva e coerenza della proposta aggregativa e commerciale: max 36 punti**

a. Progetto aggregativo sociale, culturale, ricreativo

- a.i. Qualità e coerenza con le finalità e l'oggetto dell'avviso; coerenza della proposta e aderenza col territorio, analisi del contesto, coinvolgimento degli stakeholder locali, connessioni con altre iniziative a livello locale o comunale; coinvolgimento dei commercianti interni al mercato; capacità di sviluppare la rete con gli attori del quartiere di riferimento **(max 7 punti)**
- a.ii. Qualità e quantità di iniziative e attività proposte annualmente; aderenza con le finalità della concessione; modalità e tempi di realizzazione del palinsesto delle attività; adeguatezza del target a cui le attività si rivolgono, budget dedicato; piano di sfruttamento degli spazi dedicati per tali attività **(max 7 punti)**

b. Progetto commerciale

- b.i. Completezza e qualità del mix e della proposta commerciale complessiva, con particolare riferimento a: numero e tipologie di attività commerciali; qualità e varietà della proposta di vendita di prodotti alimentari; adeguatezza e utilità delle ulteriori attività commerciali proposte rispetto a quelle di vendita di prodotti alimentari **(max 10 punti)**
- b.ii. Chiarezza e funzionalità della riorganizzazione degli spazi; modalità di utilizzo degli spazi nelle diverse fasce orarie; giorni e orari di accessibilità e apertura **(max 8 punti)**
- b.iii. Politiche gestionali attente alla sostenibilità ambientale in coerenza con le finalità della concessione (p.e. filiera corta, uso consapevole delle risorse, riduzione sprechi; riuso e riciclo) **(max 4 punti)**

• 2) Affidabilità e struttura del progetto gestionale: max 34 punti

a. Pertinenza del proponente rispetto alle caratteristiche e finalità del progetto:

- i. Radicamento nel territorio e conoscenza della domanda locale comprovati dall'esperienza in attività di vendita al dettaglio in negozi di vicinato nel territorio del Nucleo d'Identità locale (NIL) Villapizzone - Cagnola – Boldinasco, competenze nella vendita al minuto ad alta specializzazione di prodotto e conoscenza della domanda degli utenti dei mercati cittadini, comprovate dall'esperienza in attività commerciali all'interno dei Mercati Comunali Coperti milanesi **(max 15 punti)**

- ii. Programma per il mantenimento della continuità occupazionale del personale impiegato nelle imprese commerciali attualmente attive nel Mercato comunale Prealpi (**max 7 punti**)

b . Efficacia del management:

- i. Struttura organizzativa; modalità di regolazione dei rapporti tra il concessionario e le imprese che operano all'interno del Mercato; definizione delle responsabilità e degli obblighi delle imprese coinvolte; individuazione e definizione di regole e procedure interne di funzionamento; regolazione delle modalità di selezione e accesso imprese; modalità di adozione di assunzione delle scelte comuni e di gestione conflitti; regolamentazione delle sanzioni, approvvigionamento dei servizi comuni; adeguatezza degli strumenti di monitoraggio e controllo a garanzia della realizzazione del progetto (**max 8 punti**)
- ii. Significatività delle iniziative di marketing e di comunicazione a breve e a lungo termine; promozione di forme di cooperazione imprenditoriale e di creazione di offerta aggregata (**max 4 punti**)

• **3) Validità della proposta di adeguamento strutturale: max 15 punti**

- i. Lavori che si intendono realizzare per la riqualificazione dell'immobile, comprendenti gli interventi obbligatori richiesti; pertinenza ed efficacia del cronoprogramma; tecnologie e materiali utilizzati, con particolare riferimento alle soluzioni ecosostenibili (**max 10 punti**)
- ii. eventuali interventi aggiuntivi con ricadute positive a vantaggio dell'utenza del Mercato e della comunità; piano della manutenzione ordinaria e straordinaria (**max 5 punti**)

I coefficienti sono determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari secondo la seguente tabella:

Scala di valutazione	
Valutazione	Coefficiente
non valutabile	0
parzialmente adeguato	0,30
sufficiente	0,60
discreto	0,70
buono	0,80
ottimo	1

SOGLIA MINIMA:

Il punteggio finale attribuito all'offerta tecnica sarà dato dalla somma dei punteggi di cui ai punti 1, 2, 3. Il concorrente che **NON** avrà totalizzato **almeno 51 punti** degli 85 punti complessivi previsti **SARA' ESCLUSO DALLA GARA**, in quanto il progetto presentato sarà ritenuto insufficiente.

B) VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA- MAX 15 PUNTI

Il punteggio massimo verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al canone a base d'asta, pari a Euro 17.500,00. Al concorrente sarà attribuito un punteggio determinato in applicazione alla seguente formula:

$$P = \frac{Co \times Pm}{Cm}$$

dove: P = punteggio attribuibile al concorrente
Co = canone annuo offerto dal concorrente
Pm = punteggio massimo attribuibile (pari a 15)
Cm = canone annuo più alto offerto dai concorrenti

11. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'espletamento delle procedure di gara avrà luogo presso – Via Larga 12 – 3^a piano – Milano, in seduta pubblica, la cui data verrà comunicata in seguito ai partecipanti alla gara e pubblicata sul sito del Comune di Milano.

La Commissione Giudicatrice, nominata con apposito provvedimento, nella prima seduta pubblica procederà alla comunicazione dei nominativi dei partecipanti ammessi alla prosecuzione della gara, previa verifica della completezza e integrità della documentazione presentata e del possesso dei requisiti di ammissione alla gara.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione dell'offerta tecnica presentata da ciascun concorrente ammesso ed all'assegnazione dei relativi punteggi, come meglio esplicitato al precedente punto 10.

Gli esiti della valutazione della Commissione Giudicatrice saranno comunicati in una successiva seduta pubblica durante la quale si procederà anche all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte economiche verranno effettuate secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato. A parità di punteggio complessivo si proporrà l'aggiudicazione a

favore dell'offerente che avrà ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica. Nell'ipotesi di ulteriore parità, si procederà – previa convocazione degli offerenti risultati a pari merito – al sorteggio in seduta pubblica.

12. AGGIUDICAZIONE

Dopo l'aggiudicazione l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alle Dichiarazioni sostitutive dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione si riserva la facoltà di:

- procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- non aggiudicare qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione;
- non aggiudicare per ragioni di pubblico interesse.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

Il raggruppamento di Imprese, qualora non ancora costituito, dovrà essere costituito con atto notarile **entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.**

In caso di decadenza dell'aggiudicazione o risoluzione del contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara al concorrente che segue il primo nella graduatoria approvata con il provvedimento di aggiudicazione, alle medesime condizioni proposte in sede di gara.

Entro i termini di validità dell'offerta, indicati nel presente "Disciplinare di gara", il concorrente classificato in posizione utile in graduatoria, sarà tenuto all'accettazione dell'aggiudicazione, salvo comprovate e sopravvenute cause (esclusa in ogni caso la variazione di prezzi) che impediscano la stipulazione del contratto. Nel caso in cui l'Amministrazione dovesse avere necessità di scorrere la graduatoria oltre i termini di validità dell'offerta economica, il concorrente contattato dall'Amministrazione avrà facoltà di accettare o meno la proposta contrattuale.

13. STIPULA DELLA CONCESSIONE

Al termine della procedura di selezione, il Comune convocherà l'aggiudicatario per la sottoscrizione della convenzione accessiva alla concessione. In caso di rinuncia o mancata presentazione l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto e si darà corso all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio rilasciato a garanzia degli adempimenti previsti dal bando di gara.

In sede di stipula della convenzione, sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale come indicato nell'allegato Capitolato speciale.

14. ACCESSO AGLI ATTI

Ove l'offerente segnali secondo le modalità rese già nel presente "Disciplinare di gara" mediante motivata e comprovata dichiarazione, le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali, l'Amministrazione ne consentirà l'accesso ai concorrenti che lo richiedono, solo in presenza dei presupposti indicati nell'art. 53 del D.Lgs. n. 50/2016.

In mancanza di presentazione della dichiarazione di cui al punto 1, l'Amministrazione consentirà ai concorrenti che lo richiedono l'accesso nella forma di estrazione di copia dell'offerta tecnica e/o delle giustificazioni a corredo dell'offerta economica.

In ogni caso, l'accesso sarà consentito solo dopo la dichiarazione dell'aggiudicazione.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali conferiti con la presente domanda di partecipazione all'avviso pubblico in oggetto, è effettuato anche con modalità informatizzate dal Comune di Milano in qualità di Titolare del trattamento.

Dati di contatti del DPO: Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: dpo@comune.milano.it.

Finalità e base giuridica: I dati personali, compresi quelli particolari (c.d. dati sensibili) e quelli relativi a condanne penali o reati (c.d. giudiziari), sono trattati dal Comune di Milano nell'ambito dell'esecuzione del proprio compito di interesse pubblico o comunque connesso all'esercizio dei propri pubblici poteri per l'espletamento del procedimento e delle attività connesse e strumentali alla gestione del citato avviso pubblico.

Natura del trattamento: Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato inserimento preclude la ricevibilità e la valutazione dell'istanza con la conseguente esclusione dalla procedura.

Categoria dei destinatari: I trattamenti sono effettuati da persone autorizzate, istruite e impegnate alla riservatezza e preposte alle relative attività in relazione alle finalità perseguite.

Comunicazione e diffusione: I dati personali potranno essere comunicati a terzi o diffusi nei casi previsti da disposizioni di legge o di regolamento con particolare riguardo alle norme in materia di trasparenza e pubblicità. A tal fine l'esito della procedura di valutazione verrà diffuso mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e attraverso il sito Internet del Comune di Milano non si prevede il trasferimento dei dati verso Paesi al di fuori dell'Unione Europea.

Conservazione dei dati: I dati saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti ed in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi.

Diritti degli interessati: Gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento. Tali diritti possono essere esercitati rivolgendo la richiesta a: Area Attività Produttive e Commercio, via Larga, 12 - 20122 Milano al seguente indirizzo e-mail: apro.commercio@comune.milano.it, oppure al Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") e-mail: dpo@comune.milano.it.

Infine, si informa che gli interessati, ricorrendo i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana – Garante per la protezione dei dati personali- Piazza di Monte Citorio n. 121 – 00186 Roma.

16. ALTRE INFORMAZIONI

I Concorrenti sono tenuti ad indicare il numero di telefono, il numero di fax, l'e-mail e l'indirizzo del Referente per la gara, al quale saranno trasmesse tutte le comunicazioni varie ed eventuali relative alla gara stessa.

Eventuali chiarimenti sugli atti di gara potranno essere richiesti fino al inviando il quesito tramite e-mail con oggetto "Chiarimenti gara MCC Prealpi" al seguente indirizzo: APRO.MCCIngrosso@comune.milano.it.

Le risposte saranno inserite, in forma anonima, sul sito del Comune di Milano nella sezione della gara in oggetto, in apposito file "quesiti" che verrà costantemente aggiornato. L'ultimo aggiornamento sarà effettuato il terzo giorno antecedente il termine per la presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione non assume responsabilità alcuna ove il comportamento del concorrente sia tale da non consentire il rispetto di tale termine.

Ai sensi della Legge 136/2010 l'aggiudicatario è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari

Per quanto non è contemplato nel presente Disciplinare di Gara, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it e all'Albo Pretorio.

IL DIRETTORE DELL'AREA
ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIO
Dott. Paolo Seris

DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO

Area Attività Produttive e Commercio

Unità Progetti per la Valorizzazione commerciale del Territorio

CAPITOLATO SPECIALE

per l'affidamento in concessione d'uso dell'unità immobiliare denominata "Mercato Comunale Coperto Prealpi" ubicata in Piazza Prealpi n. 1, per la realizzazione di una struttura di vendita polifunzionale con l'obbligo per il concessionario di realizzare gli interventi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale.

Sommario

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto del presente capitolato l'affidamento in Concessione d'uso del "Mercato Comunale Coperto Prealpi", ubicata in Piazza Prealpi, 1, 20155 Milano, con obbligo di esecuzione per il concessionario degli interventi di ripristino strutturale e adeguamento impiantistico e funzionale, per la realizzazione di una struttura polifunzionale che, pur permanendo un presidio di carattere commerciale, possa diventare un catalizzatore per il coinvolgimento della comunità.

2. FINALITA' DELLA CONCESSIONE

I Mercati Comunali Coperti sono una forma distributiva storicamente presente nel panorama cittadino, affermatasi soprattutto nel periodo post bellico quando l'Amministrazione Comunale decise di sostenere i consumi primari dei cittadini milanesi con l'attivazione di strutture immobiliari concesse per calmierare i prezzi dei generi di prima necessità. Oggi occorre che i mercati rispondano con efficacia ai nuovi stili di vita e ai nuovi tempi della città adottando nuove formule commerciali al "passo" con una nuova strategia di sviluppo e introducendo tipologie di offerta innovative per incrementarne l'attrattività e la competitività nella piena attuazione delle norme relative alla liberalizzazione delle attività commerciali.

In tale ottica l'Amministrazione si prefigge l'obiettivo di creare un nuovo segmento di offerta attraverso:

- la promozione di una "trasformazione evolutiva" dei Mercati Comunali Coperti mediante forme di ibridazione tra attività commerciali classiche – comunque prevalenti – e attività a scopo aggregativo con finalità sociali, culturali e ricreative, anche di tipo occasionale o temporaneo, i Mercati Comunali Coperti potranno diventare punto di scambio non solo di merci ma anche di idee e di relazioni. Ciò potrà altresì favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile, ed occupazionale in genere, nonché il dialogo tra generazioni, tra gruppi sociali, tra culture, in una nuova prospettiva di aggregazione sociale contribuendo alla riqualificazione del territorio;
- la diversificazione e specializzazione dell'offerta merceologica e l'adeguamento della gamma delle attività proposte da ciascun mercato alle specifiche realtà dei quartieri e delle aree nei quali gli stessi operano, al fine di costituire un effettivo richiamo per i fruitori e garantire la sostenibilità economica degli operatori;
- il rinnovamento dell'attività dei Mercati anche nell'ottica di promozione della educazione alimentare e del consumo come strumento per la lotta allo spreco, con valorizzazione delle tematiche di risparmio, riuso e riciclo dei prodotti alimentari, con l'utilizzo di prodotti provenienti da filiere produttive rispettose dell'ambiente;
- l'incentivazione di nuove tipologie di collaborazione che creino approcci innovativi e progettualità interessanti.

Il Mercato Comunale Coperto Prealpi rappresenta una positiva esperienza sia sotto il profilo gestionale, sia in termini di qualità dei prodotti; alcune attività costituiscono inoltre dei punti di riferimento "storici" per il quartiere. L'Amministrazione intende pertanto capitalizzare i risultati dell'esperienza condotta in termini di fidelizzazione della clientela,

relazioni con il territorio, specializzazione di prodotto e professionalità nella vendita, favorendo, attraverso la promozione di nuove attività, approcci e strategie, l'incremento del potenziale commerciale e di aggregazione sociale.

I progetti dovranno pertanto tener conto delle caratteristiche del Mercato, della sua configurazione e della sua integrazione con il quartiere; stimolare l'interesse e la partecipazione della collettività e contribuire a rendere il Mercato Comunale Coperto un luogo di socialità ove mettere a sistema anche energie e idee a vantaggio del territorio.

Al fine di rinnovare il Mercato le proposte dovranno prevedere soluzioni mirate a:

- promuovere il cibo sano e l'educazione alimentare;
- incoraggiare l'utilizzo di prodotti provenienti da filiere produttive rispettose dell'ambiente e nuove forme di distribuzione e consumo dei prodotti a filiera corta;
- integrare con le nuove forme innovative del commercio le attività di vendita tradizionali;
- implementare pratiche ottimali relative alla sostenibilità ambientale, all'uso consapevole delle risorse e alla riduzione degli sprechi, a titolo esemplificativo, il recupero e la donazione delle eccedenze alimentari, la riduzione della produzione di rifiuti e promozione del riuso e riciclo;
- favorire la riduzione degli imballaggi legati alla distribuzione degli alimenti e promuovere l'utilizzo di materiali biodegradabili;
- sviluppare iniziative a scopo aggregativo accessibili e adatte in particolare a coloro che vivono e lavorano nelle aree prossime al Mercato;
- promuovere la condivisione di spazi "aperti" al quartiere e coordinarne utilizzi alternativi;
- promuovere l'utilizzo degli spazi circostanti al Mercato;
- aprire un dialogo con il territorio, individuando realtà interessate a un possibile coinvolgimento e sviluppando modalità di confronto con i propri fruitori, e in genere con i cittadini, per recepirne percezioni e bisogni.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di concessione è costituita dall'edificio identificato al n. 1 di Piazza Prealpi; lo stabile confina a nord, sud, est e ovest con piazza Prealpi.

L'immobile, che sviluppa la sua estensione a livello della sede stradale, ha una superficie complessiva di 1.219 mq ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 183 e mappale 37 dal sub 001 (parti comuni) e dal sub 002 al sub 0029 categoria C01.

L'immobile è localizzato nel Nucleo d'Identità locale (NIL) n. 71: Villapizzone - Cagnola – Boldinasco e classificato al Piano dei Servizi nella categoria: Commercio e Attività Produttive - tipologia: Mercati Rionali .

L'immobile comprende n. 28 locali commerciali. Entro la data di inizio lavori, anteriormente alla stipulazione della convenzione in esito all'aggiudicazione definitiva dell'immobile, l'Amministrazione Comunale disporrà la decadenza delle concessioni in essere e i concessionari dovranno lasciare liberi i locali, che verranno consegnati all'aggiudicatario

nelle modalità descritte dal Disciplinare di Gara. Eventuali masserizie abbandonate dai conduttori precedenti dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per le ulteriori informazioni in merito all'immobile, si rimanda al punto 5 "Relazione sullo stato manutentivo e Norme Tecniche".

4. PRESTAZIONI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, nel rispetto di quanto offerto in sede di gara, si impegna a:

- realizzare il progetto complessivo aggregativo e commerciale
- assicurare un'efficace gestione e funzionamento del Mercato
- realizzare gli interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico e funzionale dell'immobile

Il nuovo Mercato Comunale Prealpi dovrà avere un mix di funzioni in grado di rendere la struttura un vero punto di riferimento per il quartiere: non solo luogo per gli acquisti ma anche spazi di somministrazione, laboratori di produzione/trasformazione e iniziative di aggregazione sociale.

Il mix funzionale e merceologico dovrà essere articolato all'interno delle seguenti attività:

- attività a scopo aggregativo con finalità sociali, culturali e ricreative;
- vendita di prodotti alimentari e non alimentari: la vendita al dettaglio ad elevata specializzazione di prodotto delle tradizionali categorie di prodotti alimentari freschi e/o confezionati e la vendita di prodotti non alimentari, solo se strettamente connessa/sinergica rispetto all'offerta del mercato;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianali, attività di lavorazione e vendita di prodotti artigianali; servizi alla persona;
- attività di produzione/trasformazione di prodotti alimentari complementari a quelle di vendita e somministrazione;
- erogazione di servizi a favore dei cittadini.

Il concessionario, in totale autonomia organizzativa, potrà porre in essere il mix di attività che ritiene più opportuno nel rispetto dei seguenti vincoli:

- l'offerta commerciale dovrà avere carattere prevalente;
- la superficie riservata alla somministrazione di alimenti e bevande non potrà essere superiore a quella riservata alla vendita di prodotti;
- dovrà essere assicurata la realizzazione di iniziative sociali, culturali, aggregative e ricreative;
- ogni singola impresa non potrà disporre di oltre 1/5 della superficie di vendita del Mercato Comunale Coperto e lo stesso prodotto non potrà essere venduto su oltre 1/5 della superficie di vendita. Per analogia, i parametri indicati non potranno essere cumulativamente superati da imprese collegate o controllate;
- le attività di vendita dovranno essere svolte da una pluralità di esercizi di vicinato ad alta specializzazione di prodotto, ciascuno connotato dall'esistenza di un

prodotto prevalente e caratterizzante l'esercizio commerciale. E' in ogni caso esclusa la possibilità di autorizzare l'apertura di medie strutture di vendita;

- sono in ogni caso vietate le attività di sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggio, agenzie di scommesse;
- dovrà essere individuato 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.

Il Concessionario sulla base di uno specifico progetto di organizzazione e gestione della struttura, dovrà garantire il regolare funzionamento del Mercato, assumendosi anche la responsabilità della verifica dei requisiti morali e professionali di tutti i soggetti terzi che svolgono attività connesse al suo funzionamento. Analogamente gli ambienti di vendita, somministrazione, produzione/trasformazione dovranno avere i requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme vigenti.

Il Concessionario, sulla base del progetto tecnico approvato, si farà carico della realizzazione degli interventi di adeguamento evidenziati al punto 5 "Relazione sullo Stato Manutentivo e Norme Tecniche".

Le opere al momento della loro realizzazione diverranno automaticamente di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale, senza che quest'ultima debba riconoscere al Concessionario alcun indennizzo o corrispettivo.

5. RELAZIONE SULLO STATO MANUTENTIVO E NORME TECNICHE

La Direzione Facility Management – Area Tecnica Demanio e Beni Comunali Diversi del Comune di Milano ha redatto apposita Relazione sullo stato Manutentivo Mercato "Prealpi" – Milano, conservata agli atti, per verificare lo stato Manutentivo del mercato in oggetto affinché si possano comprendere gli interventi utili alla valorizzazione dello stesso con relativa messa a norma degli impianti necessari a garantire una piena fruibilità degli spazi commerciali dall'utenza cittadina.

Si riportano di seguito le indicazioni e prescrizioni della sopra citata Relazione, obbligatorie ai fini della partecipazione alla selezione, della progettazione e dell'esecuzione dei lavori.

STATO MANUTENTIVO

Il mercato comunale di Piazza Prealpi si presenta come una struttura mono piano, (salvo gli impianti tecnici ubicati a soffitto nella sommità della copertura) quest'ultima illuminata naturalmente, ma il controsoffitto in doghe non consente che tale illuminazione possa illuminare le due gallerie laterali sulla quale affacciano i negozi. La facciata è in intonaco, con zoccolatura in klinker. Internamente le pavimentazioni delle gallerie sono in pavimentazione ceramica che sormonta la precedente pavimentazione in gres rosso, il controsoffitto è in doghe metalliche. L'impianto elettrico delle parti comuni appare rispettoso delle norme esistenti ma non si posseggono né si conoscono certificazioni di conformità, unitamente all'illuminazione della galleria che alimenta delle pale per la ventilazione. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento/condizionamento, non vi sono impianti di sicurezza quali sistema di allarme evacuazione o di rilevazione fumi. Non vi è

alcun impianto di ricambio d'aria, né sono presenti impianti ad idranti o naspi per la prevenzione incendi. Per quanto attiene la presenza di materiali pericolosi si allega il verbale redatto da Silea il 23.07.2020 che espone sostanzialmente l'assenza di materiali contenenti amianto ma la presenza di fibre artificiali vetrose per il cui smaltimento dovranno essere adottate particolari misure di sicurezza.

INTERVENTI NECESSARI

Per l'esecuzione dei lavori il Concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni, concessioni e pareri obbligatori previsti dalle norme vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria, prevenzione incendi e sicurezza degli ambienti di lavoro. Inoltre qualsiasi intervento comportante modifiche all'involucro dell'edificio, alla sua redistribuzione interna, deve preventivamente acquisire il titolo edilizio necessario presso il competente S.U.E - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano.

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà eseguire alcuni interventi indispensabili al mantenimento della funzionalità strutturale e delle condizioni di sicurezza. In particolare:

- ▣ 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;
- ▣ Verifica del quadro fessurativo delle murature e o setti murari non strutturali che si intende mantenere in essere, e laddove fortemente degradati progettare gli interventi di ripristino e/o sostituzione;
- ▣ Bonifica dei manufatti in fibre artificiali vetrose come da rapporto allegato del 23.7.2020;
- ▣ Interventi sull'involucro ai fini del contenimento energetico, sostituzione serramenti ingressi;
- ▣ Interventi sulla copertura ai fini del contenimento energetico sostituzione di serramenti e lucernari;
- ▣ Riorganizzazione dei locali servizio con creazione di un unico locale contatori elettrici;
- ▣ Realizzazione di locale contatore acqua potabile secondo le prescrizioni del servizio acquedotto;
- ▣ Rifacimento quadro elettrico generale e linee elettriche parti comuni;
- ▣ Rifacimento servizi igienici del personale e creazione servizi igienici per il pubblico con adeguamento per accessibilità disabili;
- ▣ Creazione di locale destinato alla raccolta rifiuti conforme alle vigenti prescrizioni normative;
- ▣ Ripristino pavimentazione corridoio centrali; sostituzione controsoffitto e apparecchi illuminanti con rifacimento linee elettriche di alimentazione;
- ▣ Rifacimento anello distribuzione acqua potabile, con creazione di rete idrica dedicata per idranti in relazione del progetto antincendio;

- Creazione di impianto per ricambi d'aria e climatizzazione;
- Opere necessari alla compartimentazione degli ambienti ed alla protezione degli elementi strutturali ai fini dell'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Tutti gli interventi descritti, nonché quelli che il concessionario riterrà opportuno proporre per rendere gli ambienti funzionali e consoni alle attività da insediare, dovranno essere individuati in un progetto esecutivo (redatto ai sensi delle norme vigenti per le opere pubbliche) da sottoporre preventivamente al parere dei Settori Tecnici dell'Amministrazione Comunale competenti. Tra i documenti da predisporre dovrà essere redatto un computo metrico estimativo, secondo il Listino Prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano, anno 2020, per la quantificazione economica dell'intervento proposto ai fini di una valutazione della congruità dello stesso.

STIMA PARAMETRICA INTERVENTI

In base alla natura degli interventi sopra descritti tenendo conto che il mercato ha una superficie pari a mq 1.219,00 di cui:

240 mq di galleria e parti comuni

800 mq di negozi e depositi di pertinenza

179 mq di spazi retrobottega

si ipotizza un costo parametrico pari ad euro 438.000,00. A questo costo bisognerà aggiungere spese tecniche per progettazione, collaudo, per consulenze, per iva, per allacciamenti per circa 162.000,00 euro. Si prevede un quadro economico complessivo pari a 600.000,00 euro.

ESECUZIONE DEI LAVORI, VERIFICA E COLLAUDO

Ad integrazione di quanto riportato al successivo punto 6, si riportano le seguenti prescrizioni indicate nella citata Relazione sullo Stato Manutentivo:

- I lavori verranno eseguiti a cura del concessionario e dovranno essere affidati ad operatori qualificati.
- Il concessionario si configura Committente dei lavori, a seguito di apposita autorizzazione all'esecuzione dei lavori rilasciata dall'Amministrazione Comunale, quale proprietaria dell'immobile.
- Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentate al Settore Attività Produttive e Commercio copia di tutti i permessi, comunicazioni d'inizio attività, nulla osta necessari e prescritti dalle norme vigenti, presentati dal Committente a tutti gli organi preposti. Dovranno essere inoltre presentati: documentazione relativa all'impresa/e esecutrice/i dei lavori comprovanti la regolarità amministrativa, contributiva dell'impresa e polizza assicurativa a garanzia di eventuali danno e/o incidenti all'immobile o a terzi che potrebbero verificarsi nel corso dei lavori.
- I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni del progetto autorizzato e nei tempi previsti. L'Ente concedente provvederà ad eseguire controlli in corso d'opera per verificare l'andamento dei lavori ed il rispetto di quanto autorizzato, con particolare riferimento alle opere indicati come indispensabili al mantenimento dell'immobile.
- Ad ultimazione dei lavori, certificata dal Direttore dei Lavori incaricato, il Collaudatore, nominato dall'Amministrazione con costi a carico del Concessionario/Committente, provvederà nei tempi previsti dalle norme vigenti all'emissione del Certificato di Collaudo. Copia del Certificato di Collaudo dovrà

essere prodotta all'Ente Concedente, Settore Attività Produttive e Commercio, per l'accertamento della fine lavori.

- Al Certificato di collaudo dovranno essere allegati:
 - Certificazioni dei materiali impiegati e per i prodotti o componenti che lo richiedano dichiarazione di corretta posa in conformità alle prescrizioni del produttore e delle norme relative;
 - Progetto, certificazione di conformità e disegni as-built degli impianti che vengono realizzati (elettrico, illuminazione, idrico, gas, climatizzazione);
 - Certificato di idoneità statica e/o certificato di collaudo statico in caso di interventi di adeguamento strutturale (compresi gli eventuali consolidamenti);
 - Copia della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA antincendio) presentata al Comando Prov.le VV.FF.;
 - Qualora l'edificio venga riscaldato dovrà essere prodotta tutta la documentazione e la certificazione finale dell'edificio per la definizione della classificazione dello stesso ai fini del contenimento dei consumi energetici;
 - Dichiarazione di conformità degli ambienti alle prescrizioni del regolamento di igiene per le funzioni da insediare;
 - Copia dell'accatastamento delle variazioni di distribuzione interna ai fabbricati presso il Catasto Fabbricati con predisposizione di specifica DOCFA.

6. PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre a quanto riportato al punto 5, il Concessionario si impegna a:

- realizzare il progetto presentato in sede di offerta;
- progettare e realizzare gli interventi necessari alla riqualificazione del Mercato Comunale Coperto del quale risulta vincitore in conformità al progetto tecnico, con particolare riferimento anche al cronoprogramma dei diversi interventi previsti;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo dal parte degli Uffici Tecnici Comunali, nonché ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo progetto presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni in materia edilizia, igienico-sanitaria, prevenzione incendi e sicurezza ambientale del lavoro;
- garantire che i suddetti interventi siano eseguiti da imprese qualificate per importi e categorie certificate con attestazione SOA. L'Amministrazione Comunale ha il diritto di far accertare dai propri uffici l'andamento dei lavori, allo scopo di accertare la rispondenza degli interventi eseguiti a quelli di cui al progetto tecnico presentato in sede di gara;

- realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, i suddetti interventi assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché la responsabilità giuridica a riguardo;
- provvedere all'accatastamento della porzione dell'area concessa in uso, in nome e per conto del Comune di Milano, nonché all'aggiornamento per eventuali nuove opere;
- esibire al Comune di Milano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, mediante emissione di certificato di collaudo tecnico-amministrativo redatto da professionista abilitato indicato dal Comune di Milano, secondo la normativa vigente (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);
- provvedere a trasmettere all'Amministrazione comunale copia dei disegni "as built" in formato cartaceo e digitale, dei collaudi tecnici amministrativi, statici e specialistici, dichiarazione di conformità degli impianti, certificazione di tutti i materiali utilizzati e dei materiali e partizioni ai fini della classificazione e resistenza al fuoco;
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, al pagamento dei tributi previsti per legge (TARI) e delle utenze;
- farsi interamente carico di tutte le spese di gestione e tutte quelle inerenti il godimento del complesso;
- impegnare gli esercenti attivi nel mercato alla raccolta e ridistribuzione delle eccedenze alimentari generate nel mercato verso attori sociali e Onlus attivi nel quartiere o in città, anche aderendo alla riduzione della tassa sui rifiuti (TARI) così come previsto dall' art.22 bis *"Altre riduzioni tariffarie per le utenze non domestiche – dono del cibo"* del "Regolamento per l'applicazione della tassa sui rifiuti – TARI";
- aderire al progetto di immagine coordinata e unitaria dei mercati comunali coperti promosso dal Comune di Milano;
- concordare con l'Amministrazione Comunale la preventiva approvazione dell'Area Attività Produttive e Commercio della eventuale insegna identificante il mercato;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello spazio per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto della natura e della qualità del medesimo e del progetto presentato;
- provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie alla realizzazione delle attività previste, ivi comprese le autorizzazioni commerciali necessarie;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività di cui al progetto presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- non eseguire mutamenti nei locali senza preventivo consenso scritto del concedente e senza le eventuali prescritte autorizzazioni;
- informare l'Amministrazione per eventuali autorizzazioni sulle variazioni che si rendessero necessarie per una migliore funzionalità del Mercato;

- impegnarsi ad eseguire a proprie spese gli interventi previsti in materia di sicurezza, previo ottenimento degli assensi e delle autorizzazioni previste, quali a titolo di esempio il parere dei Vigili del Fuoco, in relazione al tipo di attività esercitata;
- utilizzare gli immobili assolvendo a tutti gli obblighi derivanti dall'utilizzo stesso, compresa l'assunzione di responsabilità civili relative alla fruizione dello spazio da parte di altri operatori e soggetti terzi;
- provvedere alla completa gestione tecnica/economica/amministrativa degli spazi avuti in concessione d'uso;
- regolare l'articolazione degli orari nel rispetto delle disposizioni vigenti e in ottemperanza al progetto presentato, avendo cura di garantire la massima fruibilità anche delle iniziative socio-culturali;
- rispettare il regolamento interno al Mercato, condiviso con l'Amministrazione;
- garantire che la strategia di comunicazione sia coerente con le indicazioni che il Comune vorrà fornire per la promozione congiunta dei Mercati Comunali Coperti;
- farsi carico di tutte le spese, imposte e tasse relative alla stipulazione della convenzione e susseguenti alla stessa;
- pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara con la periodicità indicata dall'Amministrazione. In caso di ritardato pagamento saranno applicate le sanzioni previste dal vigente ordinamento;
- stipulare una assicurazione R.C. (comprensiva di R.C.T.) con esclusivo riferimento alla concessione in oggetto e validità non inferiore alla durata della concessione;
- accettare verifiche e controlli da parte dell'Amministrazione Comunale nelle modalità e nei tempi ritenuti più opportuni dall'Amministrazione stessa;
- fornire una relazione periodica sullo svolgimento delle attività proposte in sede progettuale nell'ambito del tavolo di monitoraggio appositamente costituito presso l'Amministrazione Comunale;
- rispettare le disposizioni vigenti in materia di lavoro e sicurezza;
- manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare;
- indicare, alla stipula della convenzione, il nominativo e i recapiti mail e telefonici del referente o dei referenti (massimo due) che terrà/terranno i rapporti con l'Amministrazione per tutta la durata della concessione;
- svolgere le attività commerciali direttamente o tramite i propri componenti; in via eccezionale il concessionario potrà rendere disponibili alcuni spazi per attività realizzate da soggetti terzi, previa descrizione nell'ambito dell'offerta o successiva condivisione con l'Amministrazione. In tal caso il rapporto tra il concessionario e tali soggetti sarà disciplinato nelle forme previste dalla legge.

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.

Durante il periodo di validità della concessione la modificazione soggettiva dei partecipanti alla selezione è consentita nei casi appositamente disciplinati dalla Legge, previa condivisione con l'Amministrazione, e fatto salvo il rispetto di tutti i criteri di selezione qualitativa e di tutti i requisiti professionali e morali.

7. ASSEGNAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Al termine della procedura di gara e subordinatamente alla stipula della convenzione, l'immobile verrà consegnato al Concessionario, con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione e dal Concessionario.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna. L'immobile sarà dato in concessione a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Sarà cura del Concessionario acquisire tutte le autorizzazioni sanitarie ed edilizie previste per legge.

Il progetto di ristrutturazione dovrà essere eseguito in ogni sua parte entro il termine indicato nell'offerta, in ogni caso indicativamente entro 365 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, fatte salve diverse e specifiche valutazioni tecniche condivise con l'Amministrazione e quanto previsto all'art. 107 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii. in materia di sospensione dei lavori e proroghe per l'ultimazione degli stessi. Non è esclusa, ove le condizioni (sicurezza, ecc.) lo consentissero, la possibilità di avviare le attività commerciali anche nelle more della conclusione dei lavori.

Il progetto realizzato dovrà essere coerente con il progetto tecnico presentato e conforme alle prescrizioni stabilite dall'Area Tecnica Demanio e Beni Comunali Diversi come meglio precisato al punto 5 "Relazione sullo Stato Manutentivo".

L'accertamento dell'ultimazione dei lavori da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà a seguito della presentazione e verifica del collaudo tecnico-amministrativo redatto da professionista abilitato, incaricato dal concessionario su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi e le opere, preventivamente approvate col progetto presentato, comprese quelle che il concessionario intende apportare all'immobile per renderlo più funzionale alle proprie esigenze commerciali, saranno acquisite in proprietà dal Comune al momento della loro esecuzione, senza che l'Amministrazione debba corrispondere alcun indennizzo a qualsiasi titolo al momento della fine del rapporto giuridico fra le parti.

Il Concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati a ciascuna parte dell'immobile per tutto il periodo di durata della concessione d'uso, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili alla ditta che si occuperà direttamente dei lavori di ristrutturazione ed al personale addetto alla gestione tecnica degli impianti ed ai fornitori in genere.

Il Concessionario dovrà contrarre a proprie spese idonea polizza di assicurazione per la copertura dei rischi di responsabilità a persone e/o cose in conseguenza dello svolgimento della propria attività ivi inclusi i lavori di ristrutturazione.

8. RESTITUZIONE IMMOBILE

Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla naturale scadenza della concessione, ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della decadenza disposte per qualsiasi titolo di cui al punto 17 del presente Capitolato, il Concessionario è obbligato a riconsegnare all'Amministrazione Comunale, il Mercato, comprese le addizioni e le migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal concessionario e non interamente ammortizzati.

Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione versata e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli potesse competere.

All'atto della riconsegna dell'immobile verrà redatto, in contraddittorio tra le Parti, un verbale di consegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dello stesso. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

9. DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 20 decorrenti dalla data di stipula della convenzione. E' escluso il rinnovo tacito.

Tutti gli interventi eseguiti dal Concessionario resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale; qualora il Concessionario abbia proceduto alla realizzazione di opere senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sarà quest'ultima a valutare se accettare le opere (senza alcun riconoscimento economico al Concessionario) oppure se il Concessionario debba procedere alla messa in ripristino dei luoghi.

La concessione non può in alcun caso formare oggetto di cessione.

10.CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

Il canone annuale sarà adeguato, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

11.VERSAMENTI DEL CANONE

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale a decorrere dal secondo anno e per quelli successivi in quattro rate trimestrali anticipate.

Tutti i dati riguardanti le coordinate per il pagamento saranno comunicati al concessionario dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di raggruppamento o consorzio il pagamento sarà effettuato dalla capogruppo.

Tutti i documenti saranno espressi in lingua italiana.

In caso di ritardato pagamento, il saggio di interesse è determinato in conformità a quanto disposto dall'art. 1284 del Codice Civile.

12.GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Il concessionario all'atto della stipula della convenzione, sarà tenuto a prestare una garanzia definitiva, a sua scelta sotto forma di cauzione o fidejussione, di importo pari ad un'annualità del canone offerto a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze, fatta salva, comunque, la risarcibilità del maggior danno. La cauzione è a copertura anche delle penali se elevate.

La garanzia definitiva dovrà essere resa in favore del "Comune di Milano" e intestata al Concessionario; se costituita con fidejussione dovrà essere presentata corredata di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i il titolo di garanzia, con assolvimento dell'imposta di bollo.

La fidejussione, bancaria o assicurativa, dovrà essere rilasciata da Azienda di credito o da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

La garanzia dovrà avere validità temporale pari alla durata della convenzione, o in alternativa durata almeno pari a 5 anni da rinnovare, pena la decadenza della concessione, con congruo anticipo. Dovrà in ogni caso avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

Superato infruttuosamente tale termine, dovranno essere corrisposti gli interessi pari a "Euribor a tre mesi su base 365 media mese precedente" più 2 (due) punti.

La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata da parte del Concessionario qualora, in fase di esecuzione della convenzione, essa sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze/penalità elevate.

Le modalità di svincolo saranno definite dalla Struttura comunale cui è demandata la gestione della convenzione.

Inoltre il Concessionario, a garanzia dell'esatta realizzazione delle opere, si impegna a costituire, prima dell'inizio delle opere stesse, un deposito cauzionale, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, pari al 10% del valore delle opere previste, da svincolarsi ad avvenuta ultimazione dei lavori e al relativo collaudo, nonché dopo la definizione di ogni controversia e ogni altro adempimento amministrativo dovuto alla vigente normativa di riferimento.

13.CONDIZIONI GENERALI DELLA CONVENZIONE

La sottoscrizione della convenzione e dei suoi allegati da parte del concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Il Concessionario, con la firma della convenzione, accetta espressamente e per iscritto, a norma degli articoli 1341, comma 2^a, e 1342 c.c., tutte le clausole previste nel presente Capitolato, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate.

L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Capitolato deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con la convenzione; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 c.c.

14.RESPONSABILITA'

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nella Concessione stessa.

Sarà a carico del Concessionario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso della struttura avuta in concessione nonché dello svolgimento di tutte le attività ivi praticate.

In particolare, il concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della Concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti o contraenti.

L'Amministrazione Comunale dovrà essere manlevata e tenuta indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare.

15.ASSICURAZIONE

E' obbligo dell'aggiudicataria di stipulare idonea specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla concessione in questione con un numero di sinistro illimitato e con validità non inferiore alla durata della concessione.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il concessionario potrà dimostrare l'esistenza di idonea polizza già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate. In tal caso il Concessionario dovrà produrre un'appendice alla stessa nella quale sia espressamente previsto che la polizza in questione copre i rischi derivanti dalla concessione dell'immobile, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri

Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata all'Area Attività Produttive e Commercio, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della concessione.

Il Concessionario deve altresì assicurare tutti i beni immobili, oggetto della presente concessione, di proprietà del Comune di Milano contro i danni diretti e materiali causati da furto, incendio o altro evento dannoso, sia doloso che colposo, con un massimale pari al costo di ricostruzione.

16.SORVEGLIANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale, fatte salve tutte le ulteriori facoltà di controllo previste dalle normative e dai regolamenti vigenti; ha la facoltà di verificare in qualsiasi momento, durante la durata della concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente Capitolato. A tal fine:

- potrà utilizzare le modalità di verifica e controllo ritenute più adeguate rispetto alla specificità delle attività svolte;
- potrà eseguire sopralluoghi e ispezioni in tutti i locali del Mercato in qualsiasi momento e circostanza e chiedere copie dei documenti che attestino il rispetto del cronoprogramma dei lavori e della normativa (sicurezza, ecc) e riguardanti la manutenzione;
- potrà verificare il corretto e tempestivo svolgimento di tutte le attività previste nell'offerta e in conformità con il presente Capitolato e documenti di gara.

L'Amministrazione si riserva di chiedere, nel corso dell'esecuzione degli interventi di riqualificazione/messa a norma del Mercato, ogni notizia utile e ritenuta necessaria e opportuna per il controllo delle seguenti fasi:

- progettazione;
- scelta delle Imprese esecutrici;
- stato di avanzamento dei lavori/interventi;
- collaudi necessari, ivi compresi quelli degli impianti.

L'Amministrazione inoltre procederà formalmente all'istituzione di un tavolo di monitoraggio che, con cadenza periodica, riceverà informazioni e valuterà lo stato di avanzamento delle attività proposte in sede progettuale, individuando, se del caso, possibili soluzioni/azioni utili al regolare funzionamento del Mercato e al perseguimento delle finalità della concessione, ivi compresa l'eventuale rimodulazione dell'offerta commerciale.

Ove fossero rilevati irregolarità il Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimuoverle tempestivamente e l'Amministrazione Comunale potrà irrogare le penalità previste nel successivo punto 17, si riserva altresì la facoltà di revocare la concessione come meglio indicato al punto 18.

17.PENALITA'

L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente capitolato comporta, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione delle seguenti penali oltre alle eventuali sanzioni di legge.

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione.

OGGETTO PENALITA'		IMPORTO PENALITA'
1	Per ogni giorno di ritardo rispetto al cronoprogramma dei lavori imputabile al concessionario	€ 250,00
2	Per il ritardo negli adempimenti degli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria: per ogni giorno di ritardo rispetto alla richiesta di intervento proveniente dall'Amministrazione	€ 250,00
3	Per il ritardo da 1 a 30 giorni nel pagamento della rata del canone -oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 500,00
4	Per il ritardo da 31 a 60 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 1.000,00
5	Per il ritardo da 61 a 90 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 1.500,00
6	Per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali, in relazione alla gravità	Max € 1.000,00

Nel caso in cui le penali applicate non fossero pagate dal Concessionario, verranno detratte dalla cauzione definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, verso cui il Concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre otto giorni dalla comunicazione della contestazione inviata dall'Amministrazione Comunale.

In caso di mancata presentazione o rigetto motivato delle controdeduzioni, l'Amministrazione Comunale procederà all'applicazione delle citate penali.

E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

18.REVOCA, DECADENZA E RISOLUZIONE

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione potrà essere revocata con apposito provvedimento amministrativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione potrà inoltre essere revocata in caso di utilizzo dello spazio non conforme a quanto proposto in sede di gara e successivamente approvato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione della concessione previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di grave inadempimento o di applicazioni di penali superiori a 50.000 euro.

Si potrà procedere alla dichiarazione di decadenza o alla risoluzione della concessione anche qualora:

- il Concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto offerto in sede di gara e a quello approvato in sede di rilascio delle autorizzazioni edilizie;
- il Concessionario ometta di eseguire i lavori di ristrutturazione, anche parzialmente, entro i termini previsti;
- il Concessionario sia in ritardo di oltre 90 giorni nel pagamento del canone;
- il Concessionario ceda la concessione;
- il Concessionario non mantenga i requisiti adeguati al permanere della concessione;
- non venga rispettato il regolamento interno del mercato;
- sia accertata un'interruzione delle attività per causa imputabile al concessionario per un periodo superiore a 60 giorni;
- sia accertata grave inadempienza all'obbligo di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sia accertato il mancato svolgimento delle attività aggregative come previste dalla descrizione delle stesse nel Progetto offerto in sede di gara;
- sia accertato che il Mercato Comunale Coperto venga adibito ad uso diverso da quello espressamente previsto;
- sia accertato il mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza;
- venga meno la garanzia di cui al punto 12;
- siano applicate più di 6 penalità annue.

Per il risarcimento dei danni subiti, a qualunque titolo, l'Amministrazione Comunale può escutere la garanzia di cui al punto 12, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

19.FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento della convenzione, sarà competente esclusivamente il Foro di Milano.

20.RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non è contemplato nel presente capitolato, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

21.STIPULA CONVENZIONE, ALTRE SPESE E TASSE

La convenzione è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresse, ivi comprese. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla convenzione sono a carico del Concessionario.

22.TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali conferiti con la

presente domanda di partecipazione all'avviso pubblico in oggetto, è effettuato anche con modalità informatizzate dal Comune di Milano in qualità di Titolare del trattamento.

Dati di contatti del DPO: Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: dpo@comune.milano.it.

Finalità e base giuridica: I dati personali, compresi quelli particolari (c.d. dati sensibili) e quelli relativi a condanne penali o reati (c.d. giudiziari), sono trattati dal Comune di Milano nell'ambito dell'esecuzione del proprio compito di interesse pubblico o comunque connesso all'esercizio dei propri pubblici poteri per l'espletamento del procedimento e delle attività connesse e strumentali alla gestione del citato avviso pubblico.

Natura del trattamento: Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato inserimento preclude la ricevibilità e la valutazione dell'istanza con la conseguente esclusione dalla procedura.

Categoria dei destinatari: I trattamenti sono effettuati da persone autorizzate, istruite e impegnate alla riservatezza e preposte alle relative attività in relazione alle finalità perseguite.

Comunicazione e diffusione: I dati personali potranno essere comunicati a terzi o diffusi nei casi previsti da disposizioni di legge o di regolamento con particolare riguardo alle norme in materia di trasparenza e pubblicità. A tal fine l'esito della procedura di valutazione verrà diffuso mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e attraverso il sito Internet del Comune di Milano non si prevede il trasferimento dei dati verso Paesi al di fuori dell'Unione Europea.

Conservazione dei dati: I dati saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti ed in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi.

Diritti degli interessati: Gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erranei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento. Tali diritti possono essere esercitati rivolgendo la richiesta a: Area Attività Produttive e Commercio, via Larga, 12 - 20122 Milano al seguente indirizzo e-mail: apro.commercio@comune.milano.it, oppure al Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") e-mail: dpo@comune.milano.it.

Infine, si informa che gli interessati, ricorrendo i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana – Garante per la protezione dei dati personali- Piazza di Monte Citorio n. 121 – 00186 Roma.

DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO
Area Attività Produttive e Commercio

ELENCO ALLEGATI AL BANDO:

Allegato DICH: *Domanda di partecipazione e autocertificazioni*

Allegato DICH A.T.I./Consorzi d'Imprese

Allegato DICH/LR: *Requisiti morali di tutti i legali rappresentanti*

Allegato PI: *Patto di integrità*

Allegato EL: *Elaborato descrittivo Offerta Tecnica*

Allegato MOE: *Offerta Economica*

Allegato ESP *Dichiarazione esperienze*

Allegato *Piano di Fattibilità economica finanziaria*