

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

FAQ 3.9.2024

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, DI VARIE UNITA' IMMOBILIARI (RAGGRUPPATE IN 7 LOTTI) UBICATE NEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA GALLERIA VITTORIO EMANUELE II, MILANO.

Domanda

In merito ai criteri sui quali predisporre l'offerta tecnica, nel Bando viene specificato che:

"I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva, dalla quale si evidenzii l'eccellenza e l'alta qualità della proposta di utilizzo, completa di simulazione/rendering che illustri la sistemazione del negozio/spazi in relazione alla destinazione d'uso proposta. Tale proposta sarà valutata in relazione al pregio e prestigio dell'attività, legata alle tradizioni più prestigiose e consolidate della città o all'eccellenza del made in Italy o internazionale, agli orari di apertura al pubblico, alla qualità estetica del progetto relativamente all'ambiente e all'arredo, all'arricchimento del mix merceologico presente in Galleria."

Pur tenendo conto di quanto riportato nella determina di rettifica del bando dove è detto che: "I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva, dalla quale si evidenzii l'eccellenza e l'alta qualità della proposta di utilizzo, completa di simulazione/rendering che illustri la sistemazione del negozio/spazi in relazione alla destinazione d'uso proposta" si chiede come possano essere soddisfatti tali requisiti nel caso la destinazione d'uso per la quale si intenda partecipare al bando sia "magazzini/uffici" considerato che per poter accedere alla seconda fase di Gara (asta a incanto) la società partecipante deve raggiungere, nell'offerta tecnica, il punteggio minimo di 70/100 punti.

Da una prima analisi dei due testi sembra infatti che i requisiti richiesti possano essere soddisfatti solo dalle altre destinazioni d'uso previste dal bando ma non da quella magazzino/deposito e terziario dove risulta praticamente impossibile dimostrare "l'eccellenza e l'alta qualità della proposta" secondo i canoni ordinariamente assegnati a tali definizioni.

Anche la FAQ pubblicata da codesta Area il 26 luglio u.s non ci è di aiuto in quanto dopo aver specificato che "Per attività di supporto deve considerarsi una tipologia di attività, accessoria e funzionale alla destinazione del lotto per cui viene presentata offerta, svolta in aree selezionate della medesima unità immobiliare posta a gara. Nel caso in cui l'attività di supporto intesa nel quesito abbia natura accessoria e funzionale a unità immobiliari diverse

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

rispetto a quelle messe a bando, la presentazione di offerta è legittimata se tali attività siano coerenti con le specifiche destinazioni individuate dal bando per ciascun specifico lotto" non ci dice, nel secondo caso, come possano essere rispettati i criteri previsti dal bando come interpolato dalla determina dirigenziale dell'11 luglio 2024. Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene pertanto impossibile raggiungere il punteggio determinato dai criteri del bando e pertanto si chiede come ovviare al problema.

Risposta

In relazione al quesito posto si evidenzia che il bando prevede per tutti i lotti l'ammissibilità della presentazione di offerta per una destinazione "terziaria" dell'unità immobiliare, mentre solamente per l'unità di cui al lotto 7 la previsione di destinazione a "magazzini".

La destinazione terziaria proposta per l'unità a bando può articolarsi in attività direzionali, attività di servizio ad imprese e persone o strutture specializzate per servizi privati; tale destinazione può essere configurata e proposta come attività autonoma e specificamente svolta nell'unità prescelta, ovvero come destinazione avente natura accessoria e funzionale all'attività svolta in altra unità immobiliare rispetto alla quale viene presentata offerta.

Nella prima ipotesi la valutazione tecnica dell'offerta progettuale, sulla base dei quattro criteri specificati nel bando, riguarderà la destinazione in sé proposta dal concorrente per la specifica unità immobiliare, con riguardo alla qualità della proposta di utilizzo e della attività da insediare, la qualità e varietà dei servizi proposti nonché il valore estetico del progetto.

Nella seconda ipotesi la valutazione tecnica dell'offerta progettuale riguarderà sia la destinazione in sé proposta dal concorrente per la specifica unità immobiliare sia la destinazione di tale attività in relazione alla funzione di accessorietà o strumentalità alla funzione principale (es. commerciale) svolta in altra unità immobiliare.

La destinazione a magazzino/deposito proposta per l'unità a bando di cui al lotto 7 può articolarsi quasi esclusivamente nello svolgimento di attività di immagazzinamento e stoccaggio merci, con finalità accessoria e strumentale alla funzione principale (es. commerciale) svolta in altra unità immobiliare.

Anche in tal caso la valutazione tecnica dell'offerta progettuale riguarderà sia, ed in misura prevalente e prioritaria, la destinazione dell'unità in relazione alla funzione accessoria o strumentalità alla funzione principale svolta in altra unità immobiliare sia, in misura minoritaria, la destinazione a magazzino in sé proposta dal concorrente (con riferimento ad es. al criterio n. 4 di soluzioni progettuali di funzionalità delle attrezzature di stoccaggio merci).

A scopo esemplificativo quindi la valutazione tecnica riguarderà:

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Gare e Trasferimenti Immobiliari

- il tipo di attività principale di cui il magazzino costituisce accessorio,
- le tipologie di beni stoccati,
- le modalità di gestione del magazzino,
- la previsione di impianti di sicurezza, compreso CPI