

1. Requisito di partecipazione

Si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità per il concorrente di soddisfare la richiesta relativa al possesso del requisito di “avere avuto esperienze imprenditoriali continuative negli ultimi cinque anni nell’ambito del settore a cui si intende destinare l’immobile” mediante la sublocazione di parte del complesso immobiliare a terzi in possesso della relativa esperienza che saranno debitamente individuati nell’offerta (così, ad esempio, per eventuali spazi commerciali, di ristorazione, ricreativi triennale e/o sportivi) ovvero avvalendosi della esperienza di altri soggetti, anche partecipanti ad un Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), secondo la disciplina stabilita dall’art. 89 del D.Lgs. n. 50/2016.

RISPOSTA

Si rappresenta preliminarmente che alla procedura di selezione in oggetto non si applicano le previsioni del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50/2016) ivi incluso l’istituto dell’avvalimento dei cui all’art. 89 del suddetto corpus normativo. Tanto innanzi premesso, si rappresenta che il requisito inerente le pregresse “esperienze imprenditoriali continuative negli ultimi cinque anni nell’ambito del settore a cui si intende destinare l’immobile” possa essere posseduto anche da uno dei componenti il raggruppamento che parteciperà alla selezione, non ritenendo viceversa ammissibile che tale requisito venga assolto mediante la successiva sublocazione ad un soggetto che non faccia parte del raggruppamento partecipante alla procedura.

2. Partecipazione in Raggruppamento Temporaneo di Imprese

Si chiarisca se sia possibile partecipare alla procedura selettiva in RTI con uno o più altri soggetti, secondo la definizione contenuta all’art. 3, comma 1, lett. “u” del D.Lgs. n. 50/2016 (“insieme di imprenditori, o fornitori, o prestatori di servizi, costituito, anche mediante scrittura privata, allo scopo di partecipare alla procedura di affidamento di uno specifico contratto pubblico, mediante presentazione di una unica offerta”).

In caso di risposta affermativa, si richiede se, in analogia a quanto stabilito dall’art. 48, comma 8, del citato D.Lgs. n. 50/2016, sia consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti raggruppandi, anche se non ancora costituiti, mediante la sottoscrizione dell’offerta da parte di tutti gli operatori economici che costituiranno il RTI con l’impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

RISPOSTA

Nel ribadire che alla procedura di selezione in oggetto non si applicano le previsioni del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50/2016), si conferma la possibilità di partecipazione alla stessa da parte di un raggruppamento anche non ancora costituito; in tal caso sarà necessario che il modulo di offerta allegato sub A all’invio ad offrire sia sottoscritto dai rappresentanti di tutti gli operatori che costituiranno il raggruppamento e che, in aggiunta a tale modulo, venga prodotta apposita dichiarazione sottoscritta da tutti i rappresentanti degli operatori che costituiranno il raggruppamento contenente l’impegno che, in caso di aggiudicazione della procedura, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

3. Attività di bonifica

Il Bando ha posto a carico del conduttore, tra l'altro, "tutti gli eventuali interventi di bonifica/messa in sicurezza necessari all'approvazione e successiva realizzazione del Progetto di usi temporanei proposto".

Inoltre, l'Area Bonifiche del Comune di Milano ha imposto che le attività da svolgere sugli spazi (ristorazione, pubblici spettacoli, eventi sportivi, manifestazioni culturali, ecc.) non interessino "aree con suolo nudo, non pavimentato".

Si chiede di confermare che l'obbligo di bonifica riguardi unicamente le aree non pavimentate, con possibilità di utilizzare le altre aree senza necessità di effettuare alcun intervento di bonifica.

RISPOSTA

Tutti gli eventuali interventi di bonifica/messa in sicurezza necessari all'approvazione e successiva realizzazione del Progetto di usi temporanei proposto -i cui costi e la cui realizzazione saranno totalmente a carico del conduttore- verranno definiti ed indicati dai competenti uffici comunali.

Come previsto dalla procedura al fine di acquisire le informazioni sullo stato ambientale delle aree, può essere inviata richiesta alla mail milano.immobili@ferservizi.it prevedendo la sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza.

4. Manufatti temporanei

In base all'art. 4.1.7 della "Convenzione per la disciplina dell'utilizzo temporaneo delle aree dell'ex Scalo ferroviario Milano – Porta Genova" sottoscritta tra FS Sistemi Urbani, Ferrovie dello Stato Italiane ed il Comune di Milano il 16 dicembre 2021 "non potranno essere previsti nuovi manufatti temporanei non accessori agli edifici già esistenti, che non siano amovibili e che permangano nell'area per un periodo temporale superiore ai 180 giorni ai sensi dell'art. 6-bis) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380..."

Tenuto conto della durata triennale e potenzialmente quinquennale della preventivata locazione, si chiarisca se:

- in forza della richiamata disposizione, sia possibile per il conduttore rinnovare le comunicazioni di installazioni temporanee ogni 180 giorni senza rimuovere materialmente le stesse ovvero se sia necessario. Decorsi i 180 giorni, smontare e ripristinare i relativi manufatti;
- la condizione di amovibilità e temporaneità riguardi solo i manufatti non accessori agli edifici esistenti o tutte le installazioni che si andranno a realizzare sull'area.

Nel ringraziare per l'attenzione prestata si confida in un cortese riscontro.

RISPOSTA

L'applicazione dei limiti temporali di cui all'art. 6 lett. e-bis del DPR n.380/2001 e le modalità di relativa attuazione degli stessi saranno rimessi alle valutazioni tecnico-discrezionali dei competenti uffici comunali.

5. Il progetto

Il paragrafo 9 dell'Invito ad offrire definisce "Progetto" l'insieme degli elaborati espressamente indicati ai fini della presentazione dell'Offerta e costituiti da:

- Una relazione illustrativa
- Un layout progettuale
- La descrizione delle modalità di gestione delle Aree
- Il Piano Investimenti.

Il successivo paragrafo 10 precisa che "L'offerta che contenga il prezzo più altro rispetto al canone annuo base, sarà selezionata da FSSU per la presentazione del Progetto al Comune di Milano, ai fini dell'eventuale ottenimento del nulla osta sul Progetto ai sensi della Convenzione".

La presentazione del Progetto al Comune dovrà essere effettuata a cura dell'Operatore entro 15 giorni dalla ricezione della comunicazione di selezione.

Si chiede cortesemente di confermare che:

- a) Il Progetto da presentare al Comune debba coincide esattamente con quello proposto a corredo dell'offerta o dovrà – o potrà – essere integrato o implementato per un livello di maggior dettaglio
- b) Tale Progetto sarà finalizzato esclusivamente ad acquisire il prescritto “nulla osta “ del Comune
- c) Solo dopo la sottoscrizione del Contratto di Locazione e prima dell'inizio dei lavori, l'Operatore selezionato dovrà richiedere, in applicazione dell'art. 4.3. della Convenzione, presentare il progetto per l'ottenimento dei necessari titoli edilizi per l'approvazione delle opere preventivate (CILA o SCIA) con tutti i necessari pareri ed autorizzazioni meglio indicati nella citata previsione e nel rispetto della normativa applicabile.

RISPOSTA

- a) Il progetto deve coincidere con quello proposto a corredo dell'offerta, fatto salvo eventuali adeguamenti/modifiche necessarie in relazione a prescrizioni degli enti competenti che verranno forniti dalla proprietà prima della comunicazione di selezione (es. autorizzazione alla locazione da parte del Segretariato Soprintendenza e parere RFI)
- b) Si conferma che il concorrente selezionato come miglior offerente ai sensi dell'Invito ad Offrire dovrà presentare il Progetto al Comune di Milano, Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, ai fini dell'eventuale ottenimento del nulla osta ai sensi della Convenzione.
- c) Si conferma che solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione con la proprietà e in relazione alle specifiche esigenze del progetto, gli Operatori selezionati devono richiedere, a propria cura, oneri e spese, tutte le autorizzazioni e le licenze necessarie per l'esercizio delle attività che prevedono di insediare, richiedendo a tal fine ogni parere e assenso dovuto da parte degli Uffici comunali competenti, ovvero, a titolo meramente esemplificativo, le comunicazioni CIL e CILA, etc. (cfr. art. 4 della Convenzione e art. 3 del testo di contratto).

6. Ambito urbanistico, amministrativo, commerciale

1. Quali sono le utenze elettriche esistenti e con che caratteristiche (potenza e numero di contatori a disposizione)?

Sono presenti allacciamenti idrici e cabine elettriche in prossimità degli immobili, fermo restando che sarà comunque onere dell'operatore provvedere ad installare o adeguare gli impianti in relazione alle proprie esigenze e ad attivarne le utenze, nonché, con riferimento agli impianti elettrici, dotarsi delle adeguate potenze e quadri elettrici

2. Fino a che quota si può scavare per il passaggio di sottoservizi o per la formazione di plinti?

Tali attività dovranno essere compatibili con la procedura di bonifica in essere.

3. Le aperture del magazzino lungo i binari devono rimanere chiuse?

Sì, le aperture del magazzino lato binari devono rimanere chiuse. Eventuali soluzioni alternative alle saracinesche saranno verificate a cura della proprietà con RFI SpA, in relazione alla sicurezza rispetto alla linea in esercizio.

4. Esistono predisposizioni per riscaldamento/raffrescamento del magazzino?

No

5. L'area è completamente da considerarsi pavimentata e non “a suolo nudo”? In caso contrario chiediamo di indicarci tali aree.

Si veda allegato 7 "Planimetria aree pavimentate" a pag 146 dell'invito ad offrire

6. Che tipo di pavimentazione può essere sovrapposta al piano di calpestio del magazzino?

La decisione in merito al tipo di pavimentazione sarà rimessa alle valutazioni degli enti che devono esprimersi sul progetto e in particolare alla Soprintendenza, poiché il bene è dichiarato di interesse culturale storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di Tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

7. Quali autorizzazioni esistono sul fabbricato in merito a VVF, strutture, impianti ...?

Il conduttore ai sensi del comma 4.3 dell'art. 4 "Obblighi della Proprietà e degli aventi causa (o locatari)" della Convenzione è tenuto a richiedere, a propria cura, oneri e spese, tutte le autorizzazioni e le licenze necessarie per l'esercizio delle attività che prevede di insediare richiedendo a tal fine ogni parere e assenso dovuto da parte degli Uffici comunali competenti, ovvero, a titolo meramente esemplificativo, le comunicazioni CIL e CILA, ovvero di SCIA per inizio lavori, i pareri e le autorizzazioni dell'Ufficio Paesaggio, della Soprintendenza ai Beni Culturali di Milano, le SCIA per le attività commerciali, di pubblico spettacolo e somministrazione, le autorizzazioni afferenti la compatibilità ambientale, ecc., oltre alle necessarie certificazioni degli impianti e degli allestimenti, le agibilità delle strutture esistenti, nonché apposite certificazioni attestanti la rispondenza dell'attività alle vigenti norme di prevenzione incendi. Si impegna a rispettare, mediante apposita convenzione con AMSA, il rispetto dei piani di smaltimento dei rifiuti.

8. In merito al quadro fessurativo del magazzino, eventuali interventi di consolidamento sono a carico della Proprietà dell'immobile?

Sono interamente a carico del conduttore, senza che nessuna pretesa possa essere avanzata nei confronti della proprietà, tutti i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili. (art. 3 e 10 contratto)

9. Sono proseguite le verifiche ambientali da parte di FS Sistemi Urbani sull'area come previsto alla premessa 12 della Convenzione?

Le aree sono state interessate da procedura di Bonifica con Analisi di Rischio" approvata con note del Comune di Milano Area Bonifiche del 23/2/2021 e del 22/03/2022. Come previsto dalla procedura al fine di acquisire le informazioni sullo stato ambientale delle aree, può essere inviata richiesta alla mail milano.immobili@ferservizi.it prevedendo la sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza.

10. Sono previsti obblighi all'interno del progetto di realizzare la passarella aerea di collegamento con Via Bergognone?

La Convenzione prevede esclusivamente come impegno della proprietà quello di verificare la fattibilità, agevolare e supportare, per quanto di competenza, progetti che dovessero essere avanzati da soggetti terzi per la realizzazione di una passerella aerea ad uso pedonale di superamento della linea ferroviaria in corrispondenza di via Bergognone.

7. Media & Advertising

11. Sono ammissibili insegne pubblicitarie e/o pannelli alla luce di quanto previsto all'art.14 del Contratto?

In virtù dell'art. 14 le insegne pubblicitarie e/o pannelli sono ammissibili laddove strettamente connesse all'attività svolta e formalmente autorizzate dalla proprietà.

8. destinazioni

12. Sono ammissibili destinazioni ricettive temporanee? (ad esempio pernottamenti per più notti in occasione di eventi)

Tali aspetti dovranno essere rimessi alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, anche tenendo conto di quanto previsto dalla Convenzione (cfr. in particolare allegato B Convenzione, che esclude qualsiasi forma di residenzialità anche di tipo ricettivo, fatto salvo il posizionamento su parte delle aree di camper e veicoli assimilabili).

13. Manufatti accessori si intendono quale ampliamento della funzione prevista all'interno del magazzino oppure per attività complementari alle funzioni previste nel magazzino?

Le puntuali indicazioni riferite ai manufatti pertinenziali/accessori sono rimessi alle valutazioni tecnico/discrezionali da parte del Comune.

14. Le strutture amovibili dopo i 180 gg di attività possono essere ricollocate all'interno dell'area?

L'applicazione dei limiti temporali di cui all'art. 6 lett. e-bis del DPR n.380/2001 e le modalità di relativa attuazione degli stessi saranno rimessi alle valutazioni tecnico-discrezionali dei competenti uffici comunali.

15. I manufatti per destinazioni sportive possono essere collocati ovunque nell'area scoperta, indipendentemente dalle funzioni previste nel fabbricato magazzino?

La collocazione dei manufatti temporanei con la destinazione prevista dovrà essere indicata nel progetto presentato al Comune per nulla osta e sarà verificata a cura della proprietà con RFI SpA, in relazione alla sicurezza rispetto alla linea ferroviaria in esercizio.

9. planimetrie

16. E' possibile avere i files dwg delle planimetrie dell'area e dei fabbricati?

Ogni ulteriore documentazione sarà resa disponibile a fine bando

17. E' possibile avere una planimetria dei sottoservizi?

Ogni ulteriore documentazione sarà resa disponibile a fine bando

10. contratto di locazione

18. E' prevista la facoltà di recesso per l'Operatore in una fase antecedente la stipula del Contratto? In detto caso è prevista una penale a carico dell'Operatore?

Qualora il soggetto risultato miglior offerente non si presenti per la stipula del contratto nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Ferservizi S.p.A., in nome e per conto di FSSU, incamererà la garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e verrà eventualmente attivata la procedura nei confronti del soggetto risultato successivo miglior offerente.

19. In quale stato sarà consegnata l'area all'operatore? Completamente libera da arredi, allestimenti, materiali di risulta etc?

L'area sarà consegnata libera dalle attrezzature oggi presenti e di proprietà dell'ultimo conduttore

20. Si chiede un chiarimento in merito alle funzioni (di interesse generale, principali e secondarie) previste da realizzare ed in particolare chiarire l'art. 4.1.1 lett. a), b), c) e d) del Contratto.

Si rinvia al contenuto della Convenzione sul punto.

21. Nel Contratto è previsto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone a garanzia dell'esatto adempimento del contratto e della corretta riconsegna dell'immobile e una fideiussione pari al 20% del canone (annuo o totale?) a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali: si chiede di specificare esattamente la natura e a che titolo vengono rilasciate le garanzie di cui sopra. Sono previste ulteriori garanzie da rilasciare al Comune o ad altri Enti?

Il 20% relativo alla fideiussione è calcolato sul canone annuale. Per gli altri aspetti inerenti le garanzie ed assicurazioni richieste si rinvia al testo della bozza di contratto (Cfr. in particolare art. 9 dello stessa) ed

alla Convenzione (Cfr. in particolare art. 8 della stessa); documenti nei quali sono contenuti tutti i necessari riferimenti anche in ordine alla natura ed al titolo delle garanzie/assicurazioni richieste.