

FERROVIENORD S.p.A.

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILE SITO NELL'ATRIO DELLA STAZIONE FERROVIARIA DI MILANO CADORNA SITA IN MILANO PIAZZALE LUIGI CADORNA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 344, PARTICELLA 116, SUB.706, CATEGORIA C/1
PROC. A-0017-2021**

1. PREMESSE

- a) FERROVIENORD S.p.A. intende procedere alla selezione di un soggetto con il quale stipulare contratto di locazione commerciale di un immobile sito nell'atrio della stazione ferroviaria di Milano Cadorna sita in Milano Piazzale Luigi Cadorna e individuato catastalmente al foglio 344, particella 116, sub. 706, categoria C/1. Per la finalità, il presente Avviso contiene le disposizioni relative alla modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa, alla procedura di selezione, nonché le ulteriori informazioni relative al contratto da stipulare con il soggetto selezionato.
- b) La procedura di selezione verrà espletata in modalità completamente telematica, attraverso la piattaforma di e-Procurement, denominata d'ora in poi "piattaforma", raggiungibile al seguente indirizzo web: <https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti>. Si invitano pertanto i soggetti interessati che non siano già registrati alla piattaforma ad effettuare il processo di registrazione per l'ottenimento delle credenziali di accesso, quale operatore economico, ed a prendere visione del manuale di utilizzo e di presentazione delle offerte telematiche disponibile nella sezione "istruzioni e manuali" della piattaforma all'indirizzo: https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_istruzioni.wp.

Per l'utilizzo della modalità telematica di presentazione delle offerte è necessario per l'offerente:

- essere in possesso di una firma digitale valida del soggetto che sottoscrive l'offerta e la documentazione presentata a corredo della stessa;
- essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata (P.E.C.);
- registrarsi alla piattaforma telematica ottenendo così una username e una password di accesso all'area riservata dell'operatore economico;
- una volta ottenute le credenziali di accesso alla piattaforma telematica, accedere all'area riservata e dalla sezione "Gare di vendita in corso", selezionare la presente procedura.
- nella piattaforma è disponibile documentazione idonea a consentire ai soggetti interessati di prendere esatta cognizione del contratto che si intende stipulare.

FERROVIENORD S.p.A.
con socio unico

Piazzale Cadorna, 14 - 20123 Milano, Italia
Tel. +39 02 85111 - Fax +39 85111 4708
PEC ferrovienord@legalmail.it

Cap. Soc. € 5.250.000,00 i.v.
Iscrizione al Reg. Imp. della C.C.I.A.A.
di Milano/Monza Brianza/Lodi
C.F. e P. IVA 06757900151 - REA MI 1118019
Società soggetta a direzione e coordinamento
di FNM S.p.A.



c) Tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità “Comunicazioni” della piattaforma.

In caso di soggetti riuniti la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti.

2. OGGETTO

Il contratto ha ad oggetto la locazione commerciale di un immobile sito nell’atrio della stazione ferroviaria di Milano Cadorna sita in Milano Piazzale Luigi Cadorna e individuato catastalmente al foglio 344, particella 116, sub. 706, categoria C/1 meglio descritto nel documento allegato “Scheda descrittiva dell’unità immobiliare”.

Il valore stimato è pari ad € 300.000,00 (euro trecentomila/00) al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, ed altri oneri fiscali), delle spese contrattuali, delle spese tecniche, nonché delle eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute per l’indizione e l’espletamento della procedura di selezione che saranno a carico del soggetto selezionato.

Il valore stimato è così suddiviso:

- € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) per canoni di locazione per 6 anni dalla sottoscrizione del contratto pari ad un canone mensile di € 2.083,33 (euro duemilaottantatre/33);
- € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) per canoni di locazione per eventuali ulteriori 6 anni pari ad un canone mensile di € 2.083,33 (euro duemilaottantatre/33);

La stipula del contratto deve avvenire, secondo il modello “Schema di Contratto e relativi allegati” allegato alla presente, entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

3. DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA

Costituiscono documenti della procedura, oltre al presente Avviso:

- a) lo Schema di Contratto e relativi allegati;
- b) la Scheda descrittiva dell’unità immobiliare;
- c) il Modello B (documento dichiarazione sostitutiva);
- d) il Modello C.C.I.A.A.;
- e) il Modello D;
- f) la Scheda formulazione offerta economica (Mod. E);

Tale documentazione è disponibile nella piattaforma alla sezione “Gare di vendita in corso” selezionando la presente procedura di selezione.

4. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di selezione le persone fisiche o giuridiche ovvero soggetti senza personalità giuridica, anche temporaneamente riuniti, che siano in possesso dei requisiti di partecipazione di seguito stabiliti, ivi compresi i soggetti stabiliti in altri Stati membri dell'Unione Europea, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Costituiscono requisiti di partecipazione:

- a) non avere contenziosi pendenti con FERROVIENORD S.p.A. e/o altre Società del Gruppo FNM relativamente a contratti attivi con le stesse stipulati, ivi comprese situazioni di morosità per mancato pagamento;
- b) non aver preso parte, quale dipendente o ex dipendente di FERROVIENORD S.p.A., alla procedura o avere potere decisorio in merito alla stessa procedura.
- c) non trovarsi in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (in caso di persona fisica la circostanza deve sussistere con riferimento alla stessa ed ai relativi familiari conviventi; in caso persona giuridica in capo al legale rappresentante ed agli amministratori con poteri di rappresentanza, nonché alle persone fisiche che, direttamente o indirettamente, controllano tale società);
- d) di non trovarsi in alcuna delle cause ostative di cui all'art. 80 del D.lgs.50/2016 e s.m.i.(nel seguito "Codice dei Contratti Pubblici").

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con l'adozione del criterio del miglior prezzo ossia sulla base del canone mensile più alto offerto (in aumento rispetto al valore stimato a base della procedura di selezione di € 2.083,33 (euro duemilaottantatre/33)).

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6.1. TERMINE E MODALITA'

L'offerta dovrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica sulla piattaforma di cui al precedente art.1 punto b) **entro il termine del 24/01/2022 alle ore 09:00.**

Intervenuta la scadenza di detto termine la piattaforma non consente la trasmissione dell'offerta.

Si invitano pertanto i soggetti interessati ad avviare le attività di caricamento dell'offerta in tempo congruo rispetto al termine di scadenza.

FERROVIENORD S.p.A.
con socio unico

Piazzale Cadorna, 14 - 20123 Milano, Italia
Tel. +39 02 85111 - Fax +39 85111 4708
PEC ferrovienord@legalmail.it

Cap. Soc. € 5.250.000,00 i.v.
Iscrizione al Reg. Imp. della C.C.I.A.A.
di Milano/Monza Brianza/Lodi
C.F. e P. IVA 06757900151 - REA MI 1118019
Società soggetta a direzione e coordinamento
di FNM S.p.A.



Il rischio dell'intempestività della presentazione dell'offerta mediante la piattaforma è a totale carico dell'offerente il quale si assume qualsiasi responsabilità in caso di mancato o incompleto inserimento nella piattaforma dell'offerta e di tutta la documentazione richiesta dal presente Avviso, a causa, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di malfunzionamenti degli strumenti informatici utilizzati, di difficoltà di connessione e trasmissione, di lentezza dei collegamenti o di qualsiasi altro motivo.

Resta espressamente esclusa qualsiasi responsabilità di FERROVIENORD S.p.A. nel caso in cui per qualsivoglia ragione anche tecnica, l'offerta non pervenga in maniera corretta nel termine stabilito dal presente Avviso.

La piattaforma prevede il caricamento dei seguenti plichi telematici:

- **“Documentazione amministrativa”**;
- **“Offerta economica”**

Per ogni singolo file da inviare e di cui è composta l'offerta, ciascun soggetto ha a disposizione una capacità pari alla dimensione massima di 10 MB per il singolo file e di 30 MB per ciascun plico telematico.

Attiene al principio di autoresponsabilità, l'onere di colui che intende presentare offerta di attivarsi in tempo utile per prevenire eventuali inconvenienti relativi alla fase di caricamento delle offerte ivi compresa l'adozione di un adeguato livello di risoluzione dei documenti in fase di caricamento degli stessi in piattaforma secondo modalità dettate dalle comuni conoscenze di carattere informatico.

In caso di necessità di assistenza e supporto operativo si rimanda ai punti di contatto di cui all'art.3.2.

Il contenuto dei predetti plichi telematici è descritto nei successivi paragrafi.

Ove previsto si raccomanda l'utilizzo dei moduli/formulari predisposti da FERROVIENORD S.p.A. che, allegati alla presente come descritti all'art. 3.1., sono disponibili in piattaforma nell'area dedicata alla procedura di selezione in oggetto e, una volta scaricati e completati, dovranno essere sottoscritti con valido dispositivo di firma digitale

Al riguardo, per quanto compatibili, si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 82/2005 s.m.i. recante il Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD).

In ogni caso, tutta la documentazione dall'operatore economico deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto provvisto di idonea procura.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

La documentazione redatta in lingua diversa dall'italiano deve essere accompagnata da una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo originale dalle autorità diplomatiche o consolari italiane del Paese in cui è stata redatta o di quello nel quale ha sede il soggetto offerente, oppure da un traduttore ufficiale.

L'offerta vincolerà l'operatore economico per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di selezione siano ancora in corso, potrà essere richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata.

Il mancato riscontro alla suindicata richiesta sarà considerato come rinuncia alla partecipazione alla selezione.

L'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta telematica dedicata all'offerta economica costituirà causa di esclusione

6.2 CONTENUTO DELLA BUSTA "Documentazione amministrativa"

Nella busta telematica "Documentazione amministrativa" devono essere contenuti i seguenti documenti:

6.2.1 DOCUMENTO DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Reso mediante compilazione del "Modello B" allegato al presente Avviso dal soggetto offerente o, se persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore del legale rappresentante (in tal caso deve essere allegata, a pena di esclusione, la relativa procura notarile ovvero la deliberazione degli organi societari da cui risulti la designazione della persona o delle persone incaricate di concorrere alla selezione in rappresentanza del soggetto offerente)

Mediante tale documento l'offerente:

- svolge la propria DOMANDA DI PARTECIPAZIONE indicando la propria natura giuridica (se iscritto al Registro delle Imprese allega altresì Modello C.C.I.A.A. debitamente compilato e sottoscritto);
- Rende le seguenti ulteriori dichiarazioni, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.p.r. 445/2000:
 1. attesta il possesso dei requisiti di ammissione elencati al precedente art.4;
 2. dichiara di aver preso visione dell'informativa ex articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento UE (2016/679) già resa dalla Società che ha indetto la procedura di selezione in allegato all'Avviso Pubblico e comunque disponibile sul sito internet <https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti>.
 3. attesta di aver preso esatta cognizione dello stato dell'immobile, dei luoghi e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla esecuzione del contratto;
 4. dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nei documenti della procedura come individuati all'art.3.1 del presente Avviso;
 5. dichiara che per la formulazione dell'offerta ha preso atto e tenuto conto delle previsioni contrattuali e degli oneri ivi previsti; di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione del contratto, sia sulla determinazione della propria offerta.

6. dichiara di accettare che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità “Comunicazioni” della piattaforma.

7. dichiara di impegnarsi, ove risultasse aggiudicatario, al rispetto degli obblighi di cui all’art.9. del presente Avviso.

Soggetti tenuti a rendere il DGUE:

In caso di soggetti riuniti, ciascuno di essi deve presentare proprio DGUE corredato, in caso di soggetto iscritto al Registro delle Imprese, da modello C.C.I.A.A.

6.2.2 MODULO ACCESSO AGLI ATTI

Redatto secondo il “Modello D” allegato alla presente, da rendere debitamente compilato a cura del soggetto interessato o del legale rappresentante dell’offerente o da suo procuratore in caso di persona giuridica. Nel caso di soggetti riuniti dovrà essere reso da tutti i soggetti.

6.2.3 CERTIFICATO DI SOPRALLUOGO

Considerato che l’effettuazione di visita dei luoghi e la presa visione dell’immobile è indispensabile in ragione della tipologia, del contenuto o del contratto da stipulare, certificato rilasciato da FERROVIENORD S.p.A., attestante la presa visione dello stato dei luoghi e dell’immobile.

Il sopralluogo è obbligatorio, pertanto la mancata effettuazione dello stesso è causa di esclusione dalla procedura di selezione.

Il sopralluogo verrà effettuato previo appuntamento da richiedere attraverso la funzionalità “Comunicazioni” della piattaforma e confermato successivamente con le medesime modalità prevedendo indicazione di nome e cognome, dati anagrafici, delle persone incaricate di effettuarlo e della relativa titolarità alla rappresentanza da rendere tramite delega firmata dal titolare o legale rappresentante del soggetto che intende Presentare offerta.

In caso di soggetti riuniti il sopralluogo può essere effettuato a cura di uno solo di essi purché munito della delega di tutti i restanti soggetti.

6.4. CONTENUTO DELLA BUSTA “Offerta economica”

Nella busta deve essere inserita, a pena di esclusione, l’offerta economica, predisposta secondo l’allegato Modello E.

L’offerta deve contenere indicazione del canone mensile offerto (in aumento rispetto al valore stimato a base della procedura di selezione di € 2.083,33 (euro duemilaottantatre/33)).

I valori offerti dovranno essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola pari a 2 (due); nel caso in cui tali valori dovessero essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola superiore a 2 (due) saranno considerate esclusivamente le prime 2 (due) cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

Qualora nell'offerta vi sia discordanza fra quanto espresso in lettere e in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.

7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con riferimento al massimo valore del canone mensile offerto per la locazione commerciale dell'immobile sito nell'atrio della stazione ferroviaria di Milano Cadorna sita in Milano Piazzale Luigi Cadorna e individuato catastalmente al foglio 344, particella 116, sub. 706, categoria C/1.

8. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SELEZIONE

La Società, scaduto il termine di presentazione offerte, procederà all'acquisizione dei plichi telematici presentati dagli offerenti ed all'apertura della busta telematica "Documentazione amministrativa", acquisendo per tal modo quanto nella stessa prodotto. Di seguito effettuerà la verifica della completezza e correttezza della documentazione amministrativa presentata rispetto alle prescrizioni del presente Avviso, ricorrendo se del caso al soccorso istruttorio. Nel caso in cui il concorrente non produca la documentazione integrativa richiesta, si procederà alla sua esclusione.

Di seguito procederà all'apertura della busta telematica contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione secondo i criteri e le modalità descritte nel presente Avviso.

La prima seduta pubblica avrà luogo in data **27/01/2022 alle ore 09:00** e vi potranno partecipare i soggetti interessati, o loro rappresentanti o comunque persone munite di specifica delega, loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. Tale seduta sarà dedicata all'acquisizione dei plichi telematici presentati dagli offerenti ed all'apertura della busta telematica "Documentazione amministrativa"; le successive sedute pubbliche di gara saranno comunicate ai concorrenti attraverso la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma e saranno dedicate all'apertura degli ulteriori plichi mentre, tutte le altre attività come sopra descritte si svolgeranno in forma riservata.

La selezione definitiva è subordinata all'approvazione del verbale delle operazioni svolte da parte del competente organo di FERROVIENORD S.p.A., nonché all'esito positivo del controllo del possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso e dalla Regolamentazione interna della Società che ha indetto la procedura.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida.

FERROVIENORD S.p.A. si riserva di non aggiudicare o di interrompere la procedura di selezione in qualsiasi momento senza che ciò possa giustificare richieste di danni e/o indennizzi di sorta.

9. OBBLIGHI DEL SOGGETTO SELEZIONATO PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il soggetto selezionato sarà tenuto a produrre, entro i termini fissati con comunicazione di aggiudicazione della procedura, la documentazione e le informazioni necessarie alla stipula del contratto.

Qualora l'aggiudicatario non assolva ai suindicati adempimenti in tempo utile per addivenire alla stipula del contratto entro il termine di 60 giorni successivi all'efficacia dell'aggiudicazione e comunque entro i termini stabiliti nella predetta comunicazione, l'aggiudicazione, ancorché definitiva, può essere revocata. Nella stessa ipotesi FERROVIENORD S.p.A. si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura al soggetto che segue in graduatoria.

10. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

- a) Il presente avviso ha per unico scopo quello definito all'art. 1 premesse, non ha pertanto valore di proposta contrattuale ex art. 1334 c.c. né di offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., pertanto (FERROVIENORD S.p.A.) si riserva di: A) interrompere in qualsiasi momento la procedura; B) di non procedere ad alcuna aggiudicazione; C) di richiedere ulteriore documentazione.
- b) É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti, formulati esclusivamente in lingua italiana, da inoltrare entro il quinto giorno precedente la scadenza per la presentazione dell'offerta tramite la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma.
- c) Non costituiscono chiarimenti ai sensi del presente articolo, e non saranno pertanto gestite con le modalità sopra descritte, le richieste di assistenza e supporto operativo in fase di registrazione e nell'utilizzo della piattaforma. Tali richieste di assistenza dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità ed ai contatti disponibili nella sezione "Assistenza Tecnica" della piattaforma (link: https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_assistenza_tecnica.wp).

A tal fine si segnalano i seguenti recapiti:

FERROVIENORD S.p.A.
con socio unico

Piazzale Cadorna, 14 - 20123 Milano, Italia
Tel. +39 02 85111 - Fax +39 85111 4708
PEC ferrovienord@legalmail.it

Cap. Soc. € 5.250.000,00 i.v.
Iscrizione al Reg. Imp. della C.C.I.A.A.
di Milano/Monza Brianza/Lodi
C.F. e P. IVA 06757900151 - REA MI 1118019
Società soggetta a direzione e coordinamento
di FNM S.p.A.



- Contact Center dedicato raggiungibile al Numero +39 0422267755 da lunedì a venerdì orario 8:30/13:00 - 14:00/17:30 (festivi esclusi)
- mail: service.appalti@maggioli.it.

11. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Qualora i dati dell'Operatore Economico oggetto di trattamento da parte della Società che ha indetto la procedura dovessero rientrare nell'ambito di applicazione della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali, la Stazione Appaltante informa l'Operatore Economico che i dati personali di quest'ultimo verranno trattati in conformità a quanto indicato nell'Informativa ex Articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito, il "Regolamento") in allegato al presente Avviso.

Responsabile del procedimento di selezione: Ing. Armando Vagliati

VS/lb

01/12/2021

20201106_AvvisoPubblico_rev.00

FERROVIENORD S.p.A.
con socio unico

Piazzale Cadorna, 14 - 20123 Milano, Italia
Tel. +39 02 85111 - Fax +39 85111 4708
PEC ferrovienord@legalmail.it

Cap. Soc. € 5.250.000,00 i.v.
Iscrizione al Reg. Imp. della C.C.I.A.A.
di Milano/Monza Brianza/Lodi
C.F. e P. IVA 06757900151 - REA MI 1118019
Società soggetta a direzione e coordinamento
di FNM S.p.A.

