

SO.GE.M.I. S.p.A.

ORTOMERCATOMILANO_2.0 Concorso internazionale di idee mediante procedura aperta

Bando di Concorso

Codice CIG 5980876701

Ente Banditore

SO.GE.M.I. S.p.A.

Via Cesare Lombroso, 54

20137 Milano (Italy)

Tel.: +39.02.550051

Fax: +39.02.55005309

Posta certificata: protocollo@mercatimilano.telecompec.it

Sito istituzionale: www.mercatimilano.com

Responsabile del procedimento: dott. Giulio Bonfanti

Allegato 1 – DISCIPLINARE DI CONCORSO

Indice

1. Presentazione del Concorso

- 1.1 Oggetto del Concorso
- 1.2 Contesto del Concorso
- 1.3 Finalità del Concorso
- 1.4 Ambito di intervento
- 1.5 Obiettivi
- 1.6 Ente Banditore
- 1.7 Responsabile del Procedimento

2. Condizioni del Concorso

- 2.1 Tipo di concorso
- 2.2 Lingua del Concorso e sistema delle misure
- 2.3 Condizioni di partecipazione
- 2.4 Composizione del Gruppo di lavoro
- 2.5 Causa d'inammissibilità e d'incompatibilità

- 2.6 Elaborati a disposizione
- 2.7 Giuria
- 2.8 Lavori della Giuria
- 2.9 Calendario

3. Concorso

- 3.1 Modalità di partecipazione
- 3.2 Sopralluogo
- 3.3 *Data Room* – modalità di accesso
- 3.4 Chiarimenti
- 3.5 Elaborati richiesti e modalità di presentazione
- 3.6 Consegna del Progetto
- 3.7 Criteri di valutazione della Giuria
- 3.8 Premi, rimborsi e affidamenti successivi

4. Indicazioni varie

- 4.1 Proprietà degli elaborati e diritto di esposizione e pubblicazione
- 4.2 Mostra e pubblicazione dei progetti
- 4.3 Previsioni ulteriori

1. PRESENTAZIONE DEL CONCORSO

1.1 Oggetto del Concorso

SO.GE.M.I. S.p.A., Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano (di seguito solo SO.GE.M.I. S.p.A.), indice, con la procedura di cui all'art. 108 del D. Lgs.vo 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. e all'art. 259 del D.P.R. 5.10.2010 n° 207 e s.m.i., un Concorso di idee intitolato:

ORTOMERCATOMILANO_2.0 - Concorso internazionale di idee per la riqualificazione dell'area del Mercato Ortofrutticolo di Milano".

1.2 Contesto del Concorso

SO.GE.M.I. S.p.A. è la Società per Azioni che, per conto del Comune di Milano, gestisce tutti i mercati agroalimentari all'ingrosso della Città, garantendone il funzionamento tramite l'erogazione di servizi atti a supportare le attività commerciali svolte dagli operatori.

È in corso di istruttoria, da parte del Comune di Milano, il conferimento a SO.GE.M.I. S.p.A. della gestione di oltre 20 mercati rionali coperti cittadini, in cui operano attualmente circa 240 negozianti di alimentari.

Il Concorso internazionale di idee rappresenta l'avvio di un percorso, dai tempi molto serrati, articolato in **cinque tappe fondamentali**:

- I.** Concorso internazionale di idee: **ottobre 2015 – gennaio 2015**;
- II.** Individuazione della soluzione progettuale (di seguito, il Progetto) vincitrice ed elaborazione di uno Studio di fattibilità conforme a quanto richiesto dalla normativa sui lavori pubblici: **febbraio – aprile 2015**;
- III.** Presentazione dello Studio di fattibilità in Consiglio comunale e sua approvazione: **aprile - maggio 2015**;
- IV.** Partecipazione a EXPO 2015: **maggio 2015**;
- V.** Avvio ed aggiudicazione della procedura di Project financing, avente a base lo Studio di fattibilità, per la progettazione, costruzione, gestione e finanziamento del Progetto: **giugno 2015 – aprile 2016**.

L'avvio del presente concorso di idee rappresenta il primo adempimento che Sogemi S.p.A. potrà in essere per addivenire al completamento delle prime due fasi progettuali rappresentate, per le quali ha ottenuto la relativa autorizzazione alla spesa da parte del Comune di Milano.

L'iniziativa di promuovere la ristrutturazione, la riqualificazione e il rilancio dell'Ortomercato di Milano si colloca in un più ampio Progetto di sviluppo che SO.GE.M.I. S.p.A. ha avviato da tempo, un Progetto tendente ad una revisione logistica e strutturale dei Mercati all'Ingrosso e all'ampliamento delle gamme merceologiche e dei servizi accessori e complementari nell'ambito agroalimentare.

I Mercati all'Ingrosso milanesi (Ortofrutticolo, Ittico, Avicunicolo e Floricolo) gestiti da SO.GE.M.I. S.p.A., costituiscono a livello europeo una delle maggiori realtà per il commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari freschi e ricoprono una funzione essenziale: nella corretta formazione dei prezzi all'ingrosso; nella valorizzazione della produzione locale; nel miglioramento della qualità dei prodotti; nella tutela della sicurezza alimentare a vantaggio della cittadinanza; nelle attività di import di prodotti da tutto il Mondo e nello sviluppo della esportazione delle produzioni italiane di qualità in ambito UE ed Extra UE.

Oggi, il Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Milano, classificato come Mercato di interesse nazionale, si caratterizza per l'ampiezza della gamma di prodotti disponibili tutto l'anno e rappresenta un importante elemento di concentrazione dell'offerta dei prodotti ortofrutticoli.

L'offerta attuale del Mercato Ortofrutticolo di Milano è sintetizzata nel seguente prospetto:

Aziende grossiste con punto vendita (n°):	124
Produttori (n°):	114
Altri Operatori (n°):	45
Cooperative di facchinaggio (n°):	8

Nel Mercato Ortofrutticolo è commercializzato il 10% della merce che transita complessivamente all'interno di tutti i mercati ortofrutticoli italiani.

L'Italia è il primo Paese in Europa produttore di ortofrutta.

La posizione geografica, al centro dell'Italia settentrionale e dei principali corridoi di transito internazionale, unitamente alla vasta gamma dei prodotti, disponibili tutto l'anno e all'eccellenza della qualità dei prodotti commercializzati, unitamente alla nuova struttura dei Mercati, dovranno assicurare al Mercato di Milano la leadership nella distribuzione di prodotti ortofrutticoli in Italia e negli altri Paesi Europei.

L'esportazione è pari a oltre il 30 % di frutta e verdura commercializzate ogni anno dai grossisti con punto vendita e dalle società di esportazione presenti in mercato.

Sul versante dell'importazione, il Mercato di Milano riveste una rilevante funzione di redistribuzione in Italia di frutta e verdura di provenienza estera, importando un terzo circa del totale della frutta e verdura commercializzate ogni anno.

Il principale mercato di importazione è la Spagna grazie all'elevata qualità della logistica, che rende i propri prodotti molto più competitivi nonostante la minor qualità.

Particolare attenzione è posta nel garantire sia la tracciabilità e la rintracciabilità, sia la massima sicurezza igienico-sanitaria sull'ortofrutta commercializzata, anche tramite i controlli eseguiti direttamente dagli operatori nell'ambito del sistema di autocontrollo HACCP.

Il Mercato Ortofrutticolo è frequentato ogni giorno da oltre 9.000 persone di cui circa un terzo sono occupati direttamente in mercato.

I clienti del Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Milano sono costituiti da ambulanti e dettaglianti, sia locali che regionali, esportatori verso l'Europa e il resto del mondo, GDO e ristoratori, negozianti al dettaglio, strutture collettive e per comunità (cliniche, case di riposo, convitti, ecc.), privati cittadini (il sabato), altri grossisti e HO.RE.CA.

I Mercati all'ingrosso offrono l'opportunità di valorizzare la filiera dei mercati locali che fanno leva sul rapporto fiduciario con il cliente finale: fattore competitivo che si aggiunge alla maggior capacità di scelta e qualità per il consumatore.

A fronte di tale contesto operativo, il Progetto di sviluppo del nuovo Ortomercato di Milano si fonda su alcuni principi qualificanti:

- il **mantenimento** dell'Ortomercato di Milano nell'attuale localizzazione;
- la realizzazione di **una nuova struttura per il commercio all'ingrosso** rispondente alle attese degli operatori economici e in grado di competere sui mercati mondiali;

- la **piena integrazione** tra la nuova struttura e il contesto urbano;
- la **massima sostenibilità** ambientale, energetica e territoriale supportata dalla sostenibilità economico finanziaria delle soluzioni proposte: l'operazione non deve prevedere impegni economici e finanziari da parte del Comune di Milano;
- il **coinvolgimento, nella realizzazione e nella gestione, di soggetti privati** che, per esperienza di settore e competenza, si dimostrino in grado di valorizzare il patrimonio immobiliare e delle aree su cui insistono i Mercati, la cui proprietà rimarrà del Comune di Milano;
- il **mantenimento della piena operatività del Mercato** durante le fasi di sviluppo del progetto di riqualificazione.

1.3 Finalità del Concorso

Il Concorso è finalizzato a valutare il migliore Progetto sia sotto il profilo tecnico-architettonico e organizzativo, sia della sostenibilità economico finanziaria realizzabile nelle porzioni di area individuate nella planimetria allegata al presente disciplinare dal titolo "Area oggetto del Concorso".

Il Progetto è propedeutico a un processo di riorganizzazione delle porzioni d'area destinate ai Mercati Generali di Milano per il commercio ortofrutticolo all'ingrosso e alle connesse attività, nonché all'individuazione delle opzioni di riqualificazione e valorizzazione urbanistica di aree che, seppure non destinate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, siano funzionali alla valorizzazione dell'attività tipica dei Mercati generali di interesse nazionale.

L'area di Concorso è nel complesso pari a ca. 49 ha.

Su di essa il Progetto dovrà prevedere:

- il Mercato all'ingrosso dell'ortofrutta su una superficie in via meramente indicativa stimata in circa 29 ettari ("Area Regolamentata" di seguito anche denominata "Area A");
- la destinazione di una porzione dell'attuale sedime ad altre attività proposte dal Concorrente, non in concorrenza con il Mercato all'ingrosso dell'ortofrutta ma coerenti con la vocazione dell'attività tipica svolta nei Mercati Generali e quindi, a vario titolo, riferibili alla filiera agroalimentare ("Area Libera" di seguito anche denominata "Area B");
- l'indicazione di soluzioni che, sotto il profilo urbano, concorrano a una piena integrazione del comparto di intervento con il contesto territoriale di riferimento.

Il Progetto dovrà fornire le indicazioni di uno schema preliminare di assetto, che svilupperà i contenuti di seguito descritti nel corredo di elaborati indicati al successivo punto 3.5. Il Progetto dovrà proporre idee e soluzioni funzionali, organizzative ed operative per:

- la *Visione – guida* di indirizzo della nuova Struttura, affinché possa competere adeguatamente con le più avanzate esperienze assimilabili, nazionali ed estere, in continuità con i valori e i messaggi espressi da Expo 2015;
- la valorizzazione della nuova geografia delle relazioni tra produzione agroalimentare e mercato, con la crescente importanza di temi quali la "filiera corta";
- l'assetto fisico-morfologico complessivo del nuovo insediamento, con particolare attenzione alla definizione:
 - delle soluzioni architettoniche di massima tra strutture destinate alla "Area Libera" e quelle destinate alla "Area Regolamentata";
 - delle relazioni funzionali con il contesto urbano;
 - delle relazioni plano volumetriche tra "Area Regolamentata" e "Area Libera";
 - delle soluzioni architettoniche di massima dei principali edifici pubblici e privati;

- l'assetto funzionale con particolare riferimento all'organizzazione del commercio all'ingrosso nell'"Area Regolamentata";
- le problematiche di accessibilità e mobilità all'area;
- la logistica, con particolare attenzione:
 - alle molteplici scale territoriali implicate, da quella urbana ai flussi da e per i Paesi esteri;
 - all'individuazione e alla caratterizzazione dei principali flussi di attività, entro e fuori l'area di Progetto;
 - alle soluzioni maggiormente atte a massimizzare l'efficienza funzionale ed ambientale dei flussi di persone e merci;
 - allo sviluppo dei dispositivi tecnologici finalizzati alla tracciabilità e alla sicurezza del trasporto delle derrate alimentari;
- l'efficienza energetica, volta al maggior livello di autosufficienza del nuovo insediamento;
- il trattamento dei rifiuti, da valorizzare con soluzioni adeguate alle dimensioni e alla caratterizzazione dei materiali di scarto quotidianamente prodotti dall'Ortomercato;
- le soluzioni tecniche ed economiche finalizzate al mantenimento della "catena del freddo";
- le modalità di finanziamento, attuazione e gestione economico-finanziaria degli interventi, esplorando e validando – in particolare rispetto alla coerenza tra i profili economico-finanziari e i profili istituzionali e normativi del commercio all'ingrosso – le alternative possibili di Partenariato Pubblico e Privato (P.P.P.);
- la tempistica di realizzazione delle opere, con la previsione dello sviluppo modulare, al fine anche di assicurare l'operatività dell'Ortomercato in fase di realizzazione delle nuove strutture.

1.4 Ambito di intervento

L'ambito di intervento, come sopra detto, ha un'estensione di circa 49 ettari suddivisa in due macro ambiti, come più avanti specificato.

L'**Allegato n. 2, Documento Preliminare alla Progettazione**, oltre al perimetro dell'ambito di intervento, riporta:

- le indicazioni generali e specifiche del Concorso;
- la descrizione della struttura attuale del Mercato Ortofrutticolo di Milano;
- la descrizione del quadrante urbano di riferimento;
- la cartografia relativa all'area del Mercato e al contesto territoriale;
- il quadro delle azioni in corso e in programma (in particolare per quanto riguarda gli aspetti urbanistici e la mobilità);
- le "Linee guida" per il dimensionamento e la caratterizzazione degli spazi di nuova previsione, sia per la "Area Regolamentata" sia per la "Area Libera".

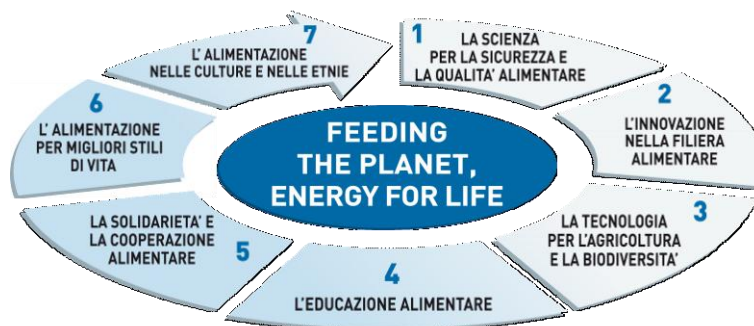
1.5 Obiettivi

1.5.1 ORTOMERCATOMILANO_2.0

Le ambizioni del nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Milano sono chiare:

Cogliere l'occasione irripetibile offerta da Expo 2015 per divenire, agli occhi del mercato globale, il polo agroalimentare di riferimento per l'Europa meridionale e centro orientale.

L'idea di fondo è quella di creare una struttura che renda **permanenti** i valori guida che hanno ispirato Expo 2015 e sono riassunti nel noto schema:



In coerenza con tali orientamenti di fondo, nel confermare il suo posizionamento di mercato a livello nazionale, la strategia di sviluppo elaborata da SO.GE.M.I. S.p.A. vuole rafforzare il grado di penetrazione raggiunto nei mercati internazionali e realizzare un "cluster" di attività connesse alla filiera agroalimentare sia italiana sia europea.

Per dare seguito a tali ambizioni le strutture esistenti sono inadeguate: in termini di funzionalità, di prestazioni energetiche, di efficienza operativa ed economica. Parimenti non più accettabile è il rapporto stabilito con la parte di città in cui il mercato è collocato. Rifiutata la scelta – perdente – della migrazione fuori della città consolidata e dell'ulteriore consumo di suolo, il "mercato in città" rappresenta una sfida alla capacità d'immaginazione di architetti urbanisti, di esperti del settore, di investitori:

Costruire un mercato all'ingrosso del III millennio, che sappia essere anche un polo di nuova urbanità per Milano.

Il nuovo mercato dovrà portare vantaggi in termini di costi ed efficienza, aumentando la competitività e marginalità degli operatori.

L'Ortomercato di Milano deve cambiare radicalmente. Deve mettersi nelle condizioni di rispondere alle sollecitazioni di un mercato in profonda trasformazione, in termini di volumi di vendita, di differenziazione dell'offerta di prodotti e di servizi, di livelli di qualità, di ruolo svolto: SO.GE.M.I. S.p.A. non sarà più solo un gestore di spazi ma una struttura di supporto agli Operatori in attività quali, a titolo esemplificativo, marketing, comunicazione, scouting per nuovi sbocchi commerciali.

Come possa **ORTOMERCATOMILANO 2.0** sostenere e tradurre in un sistema di azioni concrete questa visione al futuro è l'obiettivo specifico del presente Concorso internazionale di idee, la risposta attesa dai Concorrenti. Non un bel disegno o una "macchina" perfettamente funzionante, ma un dispositivo complesso che integri elementi materiali e immateriali in un sistema di azioni, sostenibili e fattibili sotto il profilo ambientale, socio economico e finanziario, capaci di mettere in pratica la visione al futuro appena espressa.

1.5.2 Il modello a tendere e la roadmap

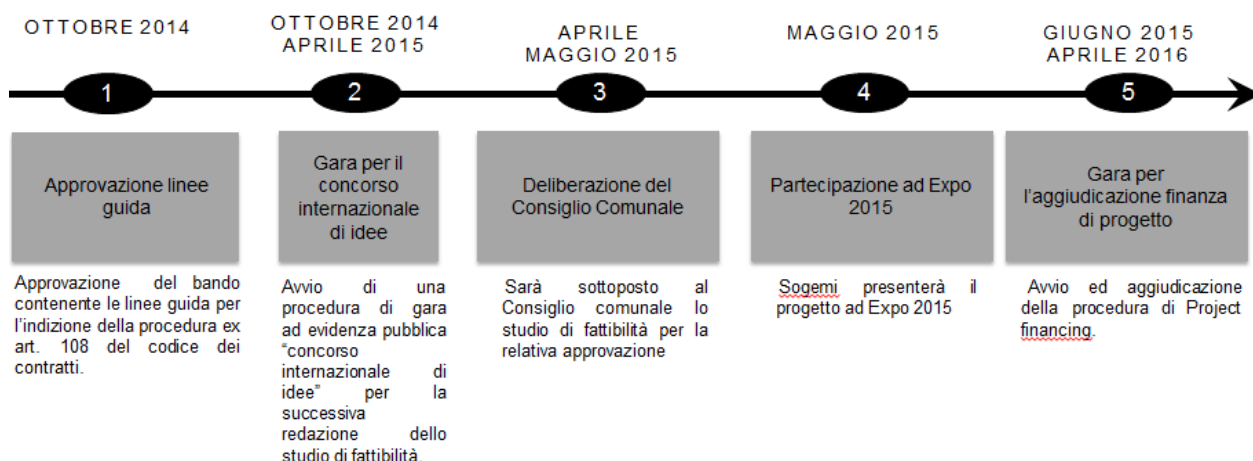
Il "modello a tendere" elaborato da SO.GE.M.I. S.p.A. prevede un insieme coordinato di obiettivi da conseguire grazie ad azioni contestuali, da condurre su più fronti, che lo schema declina in due macro temi e di cui solo il primo è da intendersi come vincolante.

IL MODELLO DA REALIZZARE SU DUE TIPOLOGIE DI ATTIVITA' (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO)	
INGROSSO TRADIZIONALE (vincolante)	ATTIVITA' SINERGICHE E NON CONCORRENZIALI ALL'INGROSSO TRADIZIONALE (non vincolante)
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Attività di vendita all'ingrosso con nuove strutture:<ul style="list-style-type: none">➤ dotate di ribalte e logistica interna efficiente➤ raffrescate ed ecosostenibili➤ dotate di sistemi informativi/operativi (tracciabilità, fatturazione, controllo accessi ecc.)<input type="checkbox"/> Attività di trasformazione a valore aggiunto (lavaggio, mondatura, preparazioni, confezionamento ecc.)<input type="checkbox"/> Attività di supporto quali:<ul style="list-style-type: none">➤ servizi di igiene, sicurezza ecc.<input type="checkbox"/> Piattaforme logistiche per l'esportazione	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Market al dettaglio di prodotti alimentari e prodotti/beni riferiti al comparto dell'alimentazione e della salute<input type="checkbox"/> Ristoranti/gastronomie<input type="checkbox"/> Ricerca / formazione / education<input type="checkbox"/> Attività in grado di integrare e valorizzare il comparto dell'alimentazione e del benessere con il contesto urbano<input type="checkbox"/> Attività di trasformazione a valore aggiunto (lavaggio, mondatura, preparazione, confezionamento, IV/V gamma, gastronomiche ecc.)<input type="checkbox"/> Piattaforme:<ul style="list-style-type: none">➤ Servizi di logistica metropolitana➤ logistiche e GDO (esclusa vendita)

1

Si ricorda che il quadro esigenziale sopra esposto trova ulteriore e più approfondita descrizione nell'Allegato 2 -*Documento Preliminare alla Progettazione* del Bando.

Il percorso di lavoro ipotizzato da SO.GE.M.I. S.p.A. è riassunto nella seguente *roadmap*.



Si sottolinea il carattere congetturale e ipotetico del programma temporale, connotato necessario e doveroso quando sono previsti passaggi istituzionali, ma altresì il suo valore di paradigma per i Concorrenti. Il ruolo e il contributo del Concorso internazionale di idee possono essere compresi pienamente solo se collocati nel contesto di azioni generato dall'implementazione della strategia di SO.GE.M.I. S.p.A..

1.5.3 Elementi per il dimensionamento del nuovo complesso

I dati dimensionali di seguito riportati devono essere considerati quali indicazioni di massima, non vincolanti per i Concorrenti.

I Concorrenti hanno la facoltà di discostarsi dai riferimenti dimensionali di seguito esposti, fermo restando l'obbligo di fornire adeguata motivazione in merito. Il nuovo complesso insediativo da realizzare sulle aree attualmente impegnate dall'Ortomercato si svilupperà, come detto, su una superficie complessiva pari a **circa 49 ettari**.

Come anticipato nelle pagine precedenti, l'area sarà divisa in due grandi parti:

- **l'Area A, o "Area Regolamentata"**, in cui saranno realizzate le attrezzature dell'Ortomercato propriamente detto;
- **l'Area B, o "Area Libera"**, da destinare alle attività, comunque afferenti la filiera agroalimentare, a vario titolo, in via diretta o elettiva, connesse alla presenza del grande mercato all'ingrosso.

In termini sommari, ma da verificare in sede di Progetto, si stima la seguente ripartizione fondiaria:

- **l'Area A, o "Area Regolamentata", occuperà circa il 60% del sedime di Progetto;**
- **l'Area B, o "Area Libera", occuperà il restante 40% del sedime di Progetto.**

E' il caso di puntualizzare che questa macro suddivisione implica la previsione di tutte le opere pubbliche e private indispensabili affinché il nuovo intervento arricchisca la vivibilità del contesto urbano nel quale s'inserisce. Di conseguenza sarà compito del Progetto individuare i luoghi più idonei all'inserimento di tali funzioni e attrezzature.

Attualmente, nell'Ortomercato di Milano, gli spazi coperti utilizzati dagli Operatori all'Ingrosso sono circa:

- **Punti vendita con spazi espositivi: 90.000 mq di slp** (superficie lorda di pavimento)
 - **Le "piattaforme": 20.000 mq di slp**
 - **Spazi coperti per produttori: 8.000 mq di slp**
- Totale 118.000 mq di slp**

Gli Operatori titolari di punto vendita presso il Mercato Ortofrutticolo, tra grandi e piccoli, assommano a 124 unità, distribuiti in 240 moduli. Il modulo standard attualmente in uso impegna circa 378 mq di slp, ma è considerato dagli Operatori inadeguato per dimensioni e caratteristiche spaziali e funzionali.

I Produttori del Mercato Ortofrutticolo sono attualmente circa 114 imprese che occupano spazi coperti di circa 8 mila mq. posizionati in spazi contigui con quelli dei punti vendita.

In base alle verifiche condotte preliminarmente da SO.GE.M.I. S.p.A. è possibile stimare, in via meramente indicativa, che il Nuovo Ortomercato possa generare un fabbisogno di slp di circa 110.000 mq di slp, secondo le soluzioni progettuali adottate, da localizzare nell'Area A, o "Regolamentata". Il dimensionamento sarà precisato in maniera definitiva solo nella fase successiva al Concorso internazionale di idee, anche con il contributo attivo degli operatori dell'Ortomercato e delle Associazioni di categoria.

L'obiettivo è quello di valorizzare l'esperienza e competenza dei nostri operatori per lo sviluppo di un progetto che risponda appieno alle loro esigenze.

A tal proposito, i Concorrenti dovranno presentare un Progetto corredato dalla documentazione attestante la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento (v. paragrafo 1.5.8); resta fermo che solo nella fase di elaborazione dello studio di fattibilità, verrà stabilito il corretto e definitivo dimensionamento dell'intervento e verranno perfezionati gli economics dell'operazione.

Nell'**Area B o "Area Libera"**, dovranno essere localizzati, orientativamente, **circa 110.000 mq di slp** per funzioni, attività e servizi, a vario titolo connessi alle tematiche della filiera alimentare, un mix che sarà compito dei Concorrenti individuare e calibrare nella composizione interna, tenuto conto delle prescrizioni dettate dal PGT vigente.

È opportuno ribadire il carattere meramente indicativo di dette previsioni, da verificare e dimensionare in sede di Progetto, in relazione biunivoca con i profili economici e finanziari dell'operazione.

Pertanto, è data facoltà ai Concorrenti di proporre un diverso dimensionamento per l'insieme della nuova struttura ("Parte Regolamentata" e "Parte Libera"), tenuto conto delle prescrizioni del PGT vigente ed in particolare dell'art. 6 delle NTA, fermo restando l'obbligo di fornire adeguata motivazione in merito alla diversa soluzione proposta.

Si segnala che adiacenti all'area parcheggio TIR (pari a circa 21.000 mq) sono presenti due ulteriori porzioni di superficie complessiva pari a circa 43.000 mq, attualmente vincolate da passività ambientali.

Non si esclude che in futuro tali aree possano costituire un'ulteriore opzione di sviluppo.

Pertanto, si chiede ai Concorrenti di proporre soluzioni progettuali che contemplino anche l'utilizzo di tali porzioni di area.

Sarà compito dei Concorrenti definire in sede progettuale le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli spazi di vendita, arrivando anche a prefigurarne i possibili "lay out" tipici.

Il dimensionamento fisico del Progetto del Nuovo Ortomercato va considerato **in correlazione biunivoca** con il dimensionamento economico dell'intero investimento. Lo richiedono sia la peculiare modalità di realizzazione prevista (P.P.P.), che impone l'autosufficienza economico finanziaria dell'operazione, sia le caratteristiche della legislazione regionale di settore (Legge Regione Lombardia 2 febbraio 2010, n. 6 e s.m.i.).

1.5.4 I profili tecnici e prestazionali della nuova struttura

Il Progetto potrà prevedere la demolizione/ricostruzione e/o ristrutturazione dei padiglioni esistenti per realizzare immobili che, sul piano architettonico e ingegneristico, siano in grado di assicurare un risultato qualitativamente e funzionalmente apprezzabile, che contribuisca alla riqualificazione dell'intera area dei Mercati Generali di Milano.

Il Progetto dovrà rispondere all'esigenza di ridisegnare il complesso di edifici, al fine di promuoverne la riqualificazione e la rivitalizzazione di tutte le sue parti, eventualmente recuperando e rivalorizzando, laddove presenti, le parti di pregio architettonico e contestualizzando l'intero intervento alla nuova "vocazione" del quadrilatero storico del Mercato Ortofrutticolo, inteso come "cittadella" aperta, con l'insediamento di una pluralità di attività complementari permanenti ("Area Libera") di vario genere, destinata alla frequentazione nel corso dell'intero anno.

La proposta di riqualificazione dovrà sviluppare un'ipotesi progettuale unitaria che connetta in maniera coerente "Area Regolamentata" e "Area Libera", perseguendo gli obiettivi succitati che rappresentano le aspettative dell'Ente Banditore. I Concorrenti dovranno sviluppare la loro idea progettuale esplicitando le ragioni delle loro scelte.

1.5.5 Il progetto urbano

Le prestazioni richieste al Progetto sono molteplici e situate a diversi livelli di operatività:

- definire le caratteristiche tecniche e funzionali degli assetti fisici previsti per l'area e dei suoi raccordi con il contesto circostante;
- anticipare, sia pure in termini generali ed esplorativi, i problemi della fattibilità tecnica, amministrativa, economico-finanziaria e gestionale delle soluzioni prospettate e suggerire possibili percorsi per procedere nella complessa politica di recupero e valorizzazione dell'area;
- verificare la coerenza di questi primi atti progettuali rispetto a un programma più generale di azioni di sviluppo necessarie per raggiungere la piena funzionalità di un'area strategica per Milano;
- avanzare soluzioni di qualità per l'architettura di quest'area che dovrebbe diventare un luogo di concentrazione anche dei valori figurativi e simbolici dell'intera città, contribuendo in misura significativa a forgiare una immagine di guida anche nel confronto con altre città.

Sulla base di tali indicazioni generali, si possono identificare gli obiettivi prioritari cui riferire la costruzione del Progetto :

- *Garantire la piena attuazione delle previsioni del PGT vigente*

Obiettivo del Progetto urbano è di definire le soluzioni di assetto fisico e funzionale che consentono una armoniosa coesistenza delle diverse attività all'interno dell'area e un loro efficace inserimento nella trama delle relazioni urbane circostanti.

- *Razionalizzare le funzioni di interconnessione*

Già oggi gli strumenti di pianificazione generale e settoriale prevedono numerose azioni di sviluppo per le forme di mobilità sostenibili incentrate sul rilancio del trasporto pubblico. Si tratta di razionalizzare l'esistente, consolidando l'interconnessione tra le diverse forme di mobilità e migliorandola con l'offerta di adeguati servizi. Al tempo stesso, si devono cogliere appieno le opportunità in essere o in previsione per contribuire decisamente al decongestionamento dei flussi di traffico da e per l'area di Progetto, oggi a livelli di saturazione sempre più elevati con pesanti costi ambientali e sociali.

- *Incentivare lo sviluppo delle funzioni di eccellenza*

Apriamo alle funzioni dell'innovazione e della eccellenza qualitative, anche in relazione ad Expo 2015, Milano può migliorare il proprio posizionamento competitivo nei confronti delle altre città dentro e fuori dell'Italia. E l'area in questione può diventare un banco di prova della capacità del sistema culturale e produttivo locale di rafforzare la riconoscibilità della propria immagine e la sua attrattività nei confronti degli altri sistemi locali di sviluppo.

- *Facilitare la riappropriazione urbana*

Scelte urbanistiche e progettuali ormai obsolete hanno configurato quest'area come un vuoto urbano, che si sottrae all'uso della città, opponendo la vastità del proprio interno sottoutilizzato al dinamismo degli spazi pubblici che lo circondano. Si tratta ora di riconquistare questo territorio alla città, senza negarne i caratteri costitutivi di una spazialità dilatata e rarefatta, ma senza neanche mantenerne la natura di luogo privo di animazione e di socialità urbana. Ed è proprio questo un obiettivo che appare rilevante realizzare: la creazione di uno spazio urbano piacevole e animato, dove si sovrappongono le funzioni di appartenenza alle grandi reti sovraregionali e quelle più propriamente domestiche connesse agli usi locali che permangono tuttora nel quadrante orientale della città.

- *Assicurare la sostenibilità delle trasformazioni*

Infine il Progetto urbano assume come obiettivo la sostenibilità delle trasformazioni in termini ambientali e anche in termini di qualità progettuale delle soluzioni di assetto prefigurate. Di complessità particolare è l'obiettivo della qualità progettuale, che peraltro appare assolutamente irrinunciabile per il futuro di Milano Città Metropolitana. L'esperienza dimostra che non sono sufficienti singoli atti di architetti anche autorevoli per garantire la riuscita dell'insieme urbano. Occorre prima di tutto dotarsi di un disegno complessivo capace di fornire uno sfondo convincente per le singole realizzazioni, che troveranno la loro legittimità proprio nell'interpretazione critica delle condizioni suggerite dalla progettazione dell'insieme.

1.5.6 Il governo dei flussi di mobilità e la questione della logistica

Il Progetto dovrà dare adeguata soluzione alle problematiche derivanti dall'intersezione tra flussi di mobilità differenti per tipologie di traffico, orari di attivazione ed esigenze funzionali, fornendo indicazioni puntuali, realistiche e distribuite nel tempo.

Il Progetto dovrà inoltre tenere in debito conto il quadro pianificatorio e programmatico in essere, con le differenti previsioni temporali di realizzazione degli interventi.

Infine, il nuovo "lay out" delle strutture proposte sia nell'Area A sia nell'Area B dovrà essere compatibile con la futura riattivazione del raccordo ferroviario nei Mercati.

1.5.7 Il modello organizzativo e gestionale

SO.GE.M.I. S.p.A. ha elaborato per la realizzazione del Progetto una procedura, richiamata nel citato Allegato 2 "Documento Preliminare alla Progettazione", che precisa soggetti, ruoli e tempi. Considerando la complessità del Progetto, lo schema proposto non esaurisce il quadro delle azioni spettanti e/o dovute. In misura rilevante l'implementazione del Progetto vedrà la partecipazione di una molteplicità di soggetti pubblici e privati, che intervengono a vario titolo e in momenti diversi. Tra le modalità non si esclude che si possa procedere ad un'apertura del capitale dell'Ente Gestore del Mercato ortofrutticolo all'ingrosso, nel rispetto della normativa vigente.

Nell'elaborazione del Progetto, i Concorrenti dovranno considerare l'interdipendenza tra, da un lato, le scelte tecniche ed economiche e, dall'altro, il contesto istituzionale, amministrativo e organizzativo del Progetto, preferendo soluzioni che facilitino la condivisione delle scelte e favoriscano l'efficacia delle decisioni assunte.

L'integrazione tra profili diversi del Progetto è garanzia della fattibilità delle soluzioni tecniche proposte. Questo approccio, proiettato nel medio lungo periodo, avendo individuato un convincente sistema di attori e assicurato una plausibile prospettiva economica all'operazione, è altresì garanzia della conservazione nel

tempo del "patrimonio" realizzato, compresi valori intangibili come la qualità delle architetture e la vivibilità dello spazio urbano.

Le questioni della sostenibilità economico-finanziaria ed istituzionale - amministrativa devono essere affrontate dai Concorrenti:

- evidenziando i principali *nodi attuativi* della rete di opere, attrezzature e infrastrutture individuata dal Progetto;
- descrivendo e interpretando tali nodi, in prospettiva e con differenti accentuazioni, come altrettanti *progetti di sviluppo* di cui devono essere ipotizzate in via esplorativa *le condizioni della fattibilità organizzativa, economico-finanziaria, amministrativa e procedurale*.

Lo studio di questi aspetti avrà pertanto l'obiettivo preminente di indicare alcuni percorsi possibili ai fini dell'attuazione dei programmi di intervento individuati dalle ipotesi alternative. Le operazioni compiute riguarderanno:

- l'individuazione dei soggetti a vario titolo cointeressati dalle fasi di promozione - realizzazione - gestione dei programmi d'intervento;
- la formulazione dello schema e degli istituti della negoziazione tra le parti;
- l'indicazione delle azioni richieste/spettanti;
- la descrizione delle procedure operative.

Particolare attenzione sarà posta alle relazioni che si presume potranno stabilirsi tra i soggetti interessati dall'intervento, pubblici e/o privati, e l'insieme delle istituzioni e delle amministrazioni pubbliche interessate dall'attuazione del programma. Le verifiche di fattibilità ricercheranno l'obiettivo di indicare soluzioni, per quanto possibili, di tipo ordinario, tali cioè da non richiedere azioni amministrative di particolare complessità.

L'obiettivo non è l'astratta indicazione di istituti e dispositivi, ben noti alla cultura ordinaria di settore, bensì argomentare la pertinenza degli stessi rispetto al sistema di azioni e di attori mobilitato nel tempo dalle scelte di Progetto.

1.5.8 La fattibilità economico finanziaria

Nell'elaborare il Progetto, articolato in due Aree distinte, Area Regolamentata ed Area Libera, i Concorrenti dovranno tenere in considerazione che, in accordo al percorso ipotizzato dall'Ente Banditore (ed illustrato al punto 1.5.2 del presente disciplinare), la realizzazione dell'intervento sarà subordinata al reperimento di capitali privati tramite la procedura di *project financing*.

In tale prospettiva, i Concorrenti dovranno tenere in considerazione che l'investitore privato (individuato mediante la predetta procedura di *project financing*) :

- si vedrà riconosciuto a titolo oneroso il diritto d'uso (diritto di superficie) sulle Aree interessate dall'intervento;
- realizzerà e finanzia interamente l'intero progetto;
- rimarrà proprietario di tutti gli investimenti fatti e ne garantirà la successiva conduzione e gestione immobiliare, al fine di garantirne la conservazione e il corretto funzionamento per l'intero periodo di durata della nuova convenzione da sottoscrivere con il Comune di Milano.

Alla scadenza della convenzione, l'investitore privato dovrà trasferire a titolo gratuito al Comune di Milano, proprietario delle Aree, tutti gli immobili, gli impianti e le attrezzature ivi realizzati, garantendone il buon stato di funzionamento.

Per quanto concerne la gestione delle attività svolte sulle due aree, i Concorrenti dovranno tenere in considerazione che: l'"**Area Regolamentata**" sarà affidata alla gestione dell'Ente gestore del Mercato ortofrutticolo all'ingrosso nel rispetto della normativa vigente (ed in particolare della Legge Regione

Lombardia 2 febbraio 2010, n. 6 e s.m.i.), mentre l' **Area "Libera"** sarà affidata alla gestione dell' investitore privato in ambedue i casi per tutta la durata della convenzione.

Ad evidenza della sostenibilità economica e finanziaria del Progetto proposto, i Concorrenti sulla base di quanto indicato nel presente disciplinare e nell'Allegato "*Documento Preliminare alla Progettazione*" dovranno sviluppare un **Business Plan**.

Nello stesso i Concorrenti dovranno indicare :

- a. Il valore degli investimenti e la tempistica di investimento sia nell' "Area Regolamentata" che nell' "Area Libera";
- b. I flussi di ricavi ed i costi di gestione delle varie tipologie di investimento ipotizzate;
- c. Il margine operativo lordo derivante dalla realizzazione dell'ipotesi progettuale proposta;
- d. Il rendimento atteso (IRR) del Progetto;
- e. La durata della convenzione proposta, se superiore a quella attualmente in vigore tra SO.GE.M.I. S.p.A. e Comune di Milano;
- f. Definizione e proposta di valorizzazione dei corrispettivi relativi al diritto di superficie da riconoscere al Comune di Milano distintamente per le due Aree;
- g. Definizione dei canoni annui richiesti dall'investitore privato all'Ente gestore del mercato ortofrutticolo all' ingrosso.

Nella definizione degli investimenti sopra richiamati al punto a. necessari per realizzare il Progetto, oggetto del presente concorso, NON dovranno essere considerati i costi ed oneri connessi alle eventuali passività ambientali ed alle demolizioni dei fabbricati attualmente esistenti e relativi smaltimenti.

Segnaliamo che tutti i costi, quelli relativi alla realizzazione, al possesso, alla conduzione e gestione di tutti gli immobili, impianti ed attrezzature connesse con l'intero processo di produzione, gestione, vendita e distribuzione dell'energia/freddo prodotti, sono ad esclusivo carico dell' investitore privato, per l' intera durata della ipotizzata convenzione.

Nel suddetto Business Plan i Concorrenti dovranno ben evidenziare :

- A. il **canone unitario annuo** attivo (Euro/mq), (da applicare ai mq di spazi affittabili all' interno dell' **Area Regolamentata**) che verrà addebitato dall'investitore privato all'Ente gestore del mercato ortofrutticolo all'ingrosso, per tutta la durata della convenzione. Tale canone annuo dovrà comprendere il recupero delle componenti immobiliari come meglio descritto nel *Documento Preliminare alla Progettazione*. Tale canone unitario annuo dovrà, in particolare, tener presente quanto previsto dalla normativa vigente (Legge Regione Lombardia, 2 febbraio 2010, n.6, con specifico riferimento all'art. 37, Comma 7 e D.Lgs. 8.8.2000 n. 267- Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – con specifico riferimento all'art Art. 117).
- B. il **corrispettivo annuo** che l'investitore privato riconoscerà al Comune di Milano, proprietario delle Aree, a titolo di **diritto di superficie** sull' "**Area Regolamentata**" e sull' "**Area Libera**", per l'intera durata della relativa convenzione. Il Concorrente dovrà, quindi, quantificare una proposta in merito, precisandone i due valori (corrispettivo per il diritto di superficie sull'Area Regolamentata e corrispettivo per il diritto di superficie sull'Area Libera), i termini e le modalità di erogazione.

Premesso che la scadenza naturale della convenzione attualmente in essere tra il Comune di Milano e SO.GE.MI. S.p.A. è fissata al 31.12.2060, è comunque riconosciuta ai Concorrenti la facoltà di proporre un diverso ma congruo termine di durata della nuova convenzione, se richiesto dalla sostenibilità finanziaria del loro *Business plan*.

Il *Business Plan* dovrà essere accompagnato da un **Assumption Book** e da una scheda di **SWOT Analysis**.

L' **Assumption Book** che spiegherà e/o dimostrerà:

- 1) Le fonti ed i tempi dei ricavi e dei costi con esplicitate le ipotesi a sostegno dei flussi di ricavi e costi attesi;
- 2) La sostenibilità ed accuratezza delle ipotesi alla base della costruzione del *Business Plan*;
- 3) La struttura finanziaria proposta sia in termini di rapporto Debt/Equity che in termini di condizioni finanziarie (tassi, durate, DSCR);
- 4) Le ipotesi di redditività (IRR del Progetto) proposte.

Una **SWOT Analysis** che sintetizzi in una singola scheda i punti di forza, di debolezza, i rischi e le opportunità delle soluzioni proposte.

Da un punto di vista economico, i Concorrenti dovranno indicare in termini di Costi Benefici quali saranno i vantaggi per la collettività della convivenza di due distinte Aree, l' "Area Regolamentata" in cui verrà realizzato il nuovo mercato ortofrutticolo elevato a "stato dell'arte" con a fianco l' "Area Libera" a diverso sfruttamento economico.

Dal lato finanziario, i Concorrenti dovranno tener presente che la realizzazione dell'intervento dovrà procedere per fasi progressive, garantendo, anche in corso di esecuzione, la continuità delle attività del Mercato Ortofrutticolo. I Concorrenti dovranno altresì tenere in considerazione che i flussi di ricavi avranno una diversa distribuzione nel tempo, creando la necessità di ricorrere a strutture di finanziamento che siano sufficientemente flessibili (ad esempio, il canone pagato dall'Ente gestore del mercato ortofrutticolo all'ingrosso all'investitore privato sull'Area Regolamentata avrà una valenza più certa, e quindi più bancabile, rispetto alla completa messa a reddito dell' Area Libera).

I Concorrenti inoltre dovranno: (a) dimostrare di avere conoscenza del mercato dei capitali (sia di equity che di debito) e degli investitori istituzionali; (b) illustrare il tipo di struttura societaria più efficiente dal punto di vista legale/fiscale/finanziario a sostegno del *Business Plan*.

Le soluzioni proposte dai Concorrenti non dovranno implicare impegni economici e finanziari da parte del Comune di Milano.

Il Progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di un sistema integrato di efficienza energetica, riguardante sia l'Area Regolamentata sia l'Area Libera.

A tal riguardo i Concorrenti dovranno presentare una **Relazione energetica** da redigere secondo le indicazioni di seguito riportate.

In particolare, per la sola "**Area Regolamentata**" nella relazione, se pur in forma sintetica, saranno identificate e rappresentate le seguenti informazioni:

- Illustrazione delle soluzioni tecnologiche proposte, la loro interazione con evidenza dei processi di produzione dell' energia elettrica e termica e dei successivi impieghi previsti. Il tutto con evidenziazione delle relative caratteristiche tecniche e valori di produzione annua standard previsti rispettivamente: KWh annui e Gigajoule-GJ;
- Illustrazione delle soluzioni tecniche strutturali e di tamponamenti verticali ed orizzontali tali da garantire i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente nella Regione Lombardia ("Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia") ed eventuali proposte migliorative;
- il valore degli investimenti per ognuna delle tipologie di progettualità ivi proposte.

Per l' "**Area Libera**" i concorrenti dovranno limitarsi all'illustrazione delle soluzioni tecnologiche proposte, la loro interazione con evidenza dei processi di produzione dell' energia elettrica e termica dei successivi impieghi previsti, nonché il rispetto della normativa regionale sopra richiamata, evidenziando gli aspetti qualificanti di riqualificazione urbana ed integrazione del territorio.

Anche per il sistema integrato di efficienza energetica, vale il principio che alla scadenza della convenzione, l'investitore privato dovrà trasferire a titolo gratuito al Comune di Milano, proprietario delle Aree, tutti gli immobili, gli impianti e le attrezzature ivi realizzati, garantendone il buon stato di funzionamento.

1.6 Ente Banditore

SO.GE.M.I. S.p.A.
Via Cesare Lombroso, 54
20137 Milano (Italy)
Tel.: +39.02.550051
Fax: +39.02.55005309
Posta certificata: protocollo@mercatimilano.telecompec.it
www.mercatimilano.com

1.7 Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il dott. Giulio Bonfanti.

Le comunicazioni tra i Concorrenti e il Responsabile del procedimento del Concorso avverranno tramite pec all'indirizzo protocollo@mercatimilano.telecompec.it

2. CONDIZIONI DEL CONCORSO

2.1 Tipo di Concorso

Il Concorso è di idee ai sensi dell'art. 108 D. Lgs.vo 12.04.2006 n. 163. Il Concorso è svolto in fase unica e in forma anonima.

Il Bando di Concorso è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ed è inviato all'Ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali della Unione europea. Avviso del Bando verrà pubblicato in apposita sezione del sito internet: www.mercatimilano.com.

2.2 Lingua del Concorso e sistema delle misure

Tutta la documentazione e gli elaborati della fase di Concorso devono essere redatti in lingua italiana. È ammesso solamente il sistema metrico decimale.

2.3 Condizione di partecipazione

Attività riservata: liberi professionisti abilitati all'esercizio della professione in relazione alle prestazioni richieste, secondo le norme dei Paesi di appartenenza.

Soggetti ammessi:

- a. Liberi professionisti singoli;
- b. Liberi professionisti associati nelle forme di cui alla legge 23 novembre 1939, n. 1815 e successive modifiche (di seguito: Studio Associato);

- c. Società di ingegneria, come previste e disciplinate dall'art. 90 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i.;
- d. Società di professionisti, come previste e disciplinate dall'art. 90 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i.;
- e. Prestatori di servizi di ingegneria ed architettura di cui alla categoria 12 dell'allegato II A del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi;
- f. Raggruppamenti tra soggetti, anche eterogenei tra loro, di cui alle lettere a., b., c., d., e. e g. (di seguito: anche Associazione temporanea);
- g. Consorzi stabili di società di professionisti e di società di ingegneria, anche in forma mista, ai sensi del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i. formati da non meno di tre consorziati che abbiano operato nel settore dei servizi di ingegneria e architettura, per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. n. 163 del 2006.

Nei Raggruppamenti dovrà essere prevista la presenza, quale progettista, di almeno un professionista laureato abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello Stato membro dell'Unione Europea di residenza. Si precisa che il requisito andrà valutato con riferimento al momento fissato dal presente disciplinare quale termine di presentazione della domanda di partecipazione.

I Concorrenti che partecipano in Raggruppamento dovranno indicare il nominativo del soggetto che assumerà la veste di rappresentante del Raggruppamento nei rapporti con SO.GE.M.I. S.p.A..

E' consentita la partecipazione al Concorso da parte dei soggetti di cui alla lettera f. anche se non ancora costituiti.

I Consorzi stabili sono tenuti ad indicare nella domanda di partecipazione per quali consorziati il Consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare in qualsiasi altra forma alla medesima gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il Consorzio sia il consorziato.

E' fatto divieto ai Concorrenti di partecipare al Concorso in più di un Raggruppamento temporaneo o Consorzio stabile ovvero di partecipare singolarmente e quali componenti di uno Studio Associato o di un Raggruppamento temporaneo o di un Consorzio stabile. Il medesimo divieto sussiste per i liberi professionisti qualora partecipi al Concorso, sotto qualsiasi forma, una società di professionisti o una società di ingegneria delle quali il professionista è amministratore, socio, dipendente, consulente o collaboratore, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 254, comma 3, e articolo 255, comma 1, d.lgs. 163/2006. La violazione di tali divieti comporta l'esclusione dalla gara di entrambi i Concorrenti.

2.4 Composizione del Gruppo di lavoro

I Concorrenti devono avere, o singolarmente o in gruppo, requisiti d'eccellenza in **tre macro ambiti di competenza**:

- i. **Capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nel settore della pianificazione, progettazione e gestione di grandi strutture pubbliche e private per il commercio all'ingrosso.**

E' richiesto un elenco delle referenze possedute in materia dai Professionisti e/o dagli Studi Associati e/o dalle Società e/o dai Consorzi partecipanti negli ultimi dieci anni.

Qualora le referenze riguardino interventi sviluppati in associazione con altri soggetti, occorre che sia specificato il ruolo avuto.

- ii. **Capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nella progettazione urbana e nelle tecnologie per l'efficienza energetica.**

I componenti il Gruppo di lavoro dovranno aver progettato negli ultimi dieci anni interventi similari per complessità e caratteristiche di contesto urbano, realizzati o in corso di realizzazione.

Tale capacità dovrà essere espressa con la presentazione di un elenco delle referenze possedute dai Professionisti e/o dagli Studi Associati e/o dalle Società e/o dai Consorzi partecipanti concernenti operazioni di riqualificazione e sviluppo quanto più possibile simili a quella oggetto del presente Concorso di idee, in termini di complessità, di qualità progettuale e realizzativa, accompagnata dall'indicazione di eventuali pubblicazioni illustrative degli interventi sviluppati.

Qualora le referenze riguardino interventi sviluppati in associazione con altri soggetti, occorre che sia specificato il ruolo avuto.

iii. **Capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nel campo dello sviluppo economico e della valorizzazione immobiliare di parti del territorio.**

E' richiesto un elenco delle referenze possedute in materia dai Professionisti e/o dagli Studi Associati e/o dalle Società e/o dai Consorzi partecipanti negli ultimi dieci anni in riferimento a interventi similari per complessità e caratteristiche di contesto urbano, realizzati o in corso di realizzazione.

Tale capacità dovrà essere espressa con la presentazione di un elenco delle referenze possedute dai Professionisti e/o dagli Studi Associati e/o dalle Società e/o dai Consorzi partecipanti concernenti operazioni di riqualificazione e sviluppo quanto più possibile simili a quella oggetto del presente Concorso di idee, in termini di complessità, di qualità progettuale e realizzativa, accompagnata dall'indicazione di eventuali pubblicazioni illustrative degli interventi sviluppati.

Qualora le referenze riguardino interventi sviluppati in associazione con altri soggetti, occorre che sia specificato il ruolo avuto.

Quale **requisito minimo**, nel Gruppo di lavoro dovranno essere presenti, **per ciascuno dei tre macro ambiti di competenza** sopra enunciati, **a pena di esclusione**, almeno **1 (uno) professionista senior con non meno di 10 (dieci) anni di esperienza nel settore**, comprovata da **un dettagliato curriculum vitae in formato UE**.

In sede di presentazione della domanda di partecipazione deve essere indicata la persona fisica incaricata dell'integrazione delle varie prestazioni specialistiche ove le stesse non siano possedute dal medesimo soggetto.

I Concorrenti potranno avvalersi di consulenti o collaboratori. Questi ultimi potranno avere qualsiasi titolo di studio, potranno essere privi dell'iscrizione ai rispettivi albi di cui al primo punto del presente articolo, e i loro compiti ed attribuzioni saranno definiti all'interno del Gruppo, non essendo considerati membri effettivi del Gruppo stesso; tuttavia i collaboratori non dovranno trovarsi nelle condizioni d'inammissibilità e d'incompatibilità di cui all'art. 2.5.

Tutti i Concorrenti sono ammessi al Concorso **con riserva di accertamento del possesso dei requisiti di partecipazione alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda di partecipazione**.

2.5 Cause d'inammissibilità e d'incompatibilità

Non è ammesso a partecipare alla procedura chi si trovi nelle condizioni di cui all'art. 38 del d.lgs. n. 163 del 2006.

Non possono partecipare al Concorso, né a titolo di Concorrenti, né a titolo di consulenti e/o collaboratori:

- i componenti della Giuria;
- gli amministratori, i dipendenti e i consulenti di SO.GE.M.I. S.p.A. e del Comune di Milano;
- i coniugi, parenti e affini, fino al quarto grado compreso, dei componenti della Giuria; i dipendenti, i soci, gli associati, i datori di lavoro e coloro che abbiano qualsiasi rapporto di collaborazione continuato con i membri della Giuria;

- coloro che hanno in corso attività professionali ad incarico congiunto con i membri della Giuria non ancora concluse;
- i docenti universitari a tempo pieno, se non provvisti di specifica autorizzazione;
- coloro che abbiano partecipato alla stesura del presente disciplinare e/o alla redazione dei documenti allegati.

Si precisa altresì che le sopraindicate cause d'inammissibilità e d'incompatibilità non devono sussistere al momento della scadenza del termine per la presentazione delle domande di partecipazione.

L'Ente Banditore può disporre l'esclusione dei Concorrenti in qualsiasi momento della procedura ove sia accertata la sussistenza di tali cause d'inammissibilità e d'incompatibilità alla scadenza del termine per la presentazione delle domande di partecipazione.

2.6 Elaborati a disposizione

I soggetti interessati a partecipare al Concorso di idee potranno scaricare liberamente dall'apposita sezione del sito internet: www.mercatimilano.com la seguente documentazione:

- **Bando di Concorso**
- **Allegato 1: Disciplinare di Concorso**
- **Allegato 2: Documento Preliminare alla Progettazione e suoi allegati (testi, immagini e planimetrie, tabelle, schemi)**
- **Allegato 3: fac-simile per la domanda di partecipazione**
- **Allegato 4: fac-simile per la dichiarazione**
- **Allegato 5: Regolamento della Data Room;**
- **Allegato 6: Istanza di accesso alla Data Room;**
- **Allegato 7: Accordo di riservatezza per l'accesso alla Data Room;**
- **Allegato 8: Patto di integrità e Protocollo di intesa.**

Le dichiarazioni di cui al presente disciplinare sono redatte preferibilmente sui modelli allegati che i Concorrenti sono tenuti ad adattare in relazione alle proprie condizioni specifiche.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni e della documentazione richiesta a pena di esclusione dal presente disciplinare obbliga il Concorrente che vi ha dato causa al pagamento, in favore dell'Ente Banditore, della sanzione pecuniaria di cui agli artt. 38, comma 2bis, e 46, comma 1ter, d.lgs. 163/2006 stabilita nella misura pari all'1 per mille del valore della gara, ossia pari a € 80,00 (€ 80.000,00 x 1 per mille).

In tal caso, l'Ente banditore assegnerà al concorrente un termine di sette giorni perché siano rese, integrate, regolarizzate le dichiarazioni necessarie.

Il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta dell'Ente Banditore, formulata ai sensi degli artt. 38, comma bis, e 46 comma 1ter, d.lgs. 163/2006 costituisce **causa di esclusione** fatto salvo il pagamento della sanzione.

La verifica del possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare avviene ai sensi dell'art. 6-bis d.lgs. 163/2006 e della delibera attuativa dell'Avcp n. 111 del 20.12.2012 attraverso l'utilizzo del sistema AVCPASS fatto salvo quanto previsto dal comma 3 del citato art. 6bis.

Tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura devono obbligatoriamente registrarsi al sistema accedendo all'apposito link sul portale AVCP (Servizi ad accesso riservato – AVCPASS) secondo le istruzioni ivi contenute.

2.7 Giuria

La Giuria sarà composta da cinque membri.

La Giuria sarà nominata dall'Ente Banditore sulla base di specifiche competenze, anche su scala internazionale, attesa la peculiarità della procedura.

2.8 Lavori della Giuria

I lavori della Giuria si svolgeranno in parte in seduta pubblica e in parte in seduta riservata.

Nella prima seduta pubblica, la Giuria:

1. procederà alla verifica del rispetto dei tempi di consegna dei plichi con la individuazione di quelli non pervenuti nei termini prescritti, i quali non saranno ammessi all'esame e quindi non saranno aperti;
2. verificherà che i plichi tempestivamente pervenuti siano stati presentati all'indirizzo e nel rispetto delle modalità stabilite nel successivo art. 3.5 che sia rispettato l'anonimato del plico esterno, non ammettendo all'esame i plichi che non soddisfino tali condizioni;
3. provvederà a numerare con un codice alfanumerico i plichi esterni ammessi e, previa apertura del plico esterno, le due buste interne di ogni proposta, verificandone l'anonimato, al fine di assicurarne la riconducibilità allo stesso Concorrente;
4. infine procederà all'apertura delle Buste 2, al solo fine di verificare la regolarità della documentazione richiesta dall'Ente Banditore.

Successivamente, la Giuria, in una o più sedute riservate, procederà ad esaminare i progetti presentati dai Concorrenti e contenute nelle Buste 2, e a valutarle secondo i criteri di valutazione previsti al successivo art. 3.7. Al termine di detto processo valutativo, la Giuria assegnerà i relativi punteggi e formerà una graduatoria provvisoria di merito.

Successivamente, in seduta pubblica, la Giuria aprirà le buste 1 e verificherà la regolarità della documentazione amministrativa contenuta nelle Buste 1, e l'inesistenza delle cause d'incompatibilità di cui all'art. 2.5, commi 2 e seguenti.

La Giuria, infine, sempre in seduta pubblica, procederà ad abbinare le proposte progettuali contrassegnate con il codice alfanumerico ai nominativi dei Concorrenti ammessi e formulerà la graduatoria finale, la cui efficacia è subordinata all'esito delle verifiche che l'Ente Banditore effettuerà, tramite il sistema AVCPASS, in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui agli artt. 2.3, 2.4 e 2.5 comma 1.

In caso di esclusione di un Concorrente a seguito delle verifiche che precedono subentrerà il primo Concorrente che segue in graduatoria.

Le date delle sedute pubbliche saranno comunicate con apposita pubblicazione del provvedimento di convocazione sul sito internet dell'Ente Banditore www.mercatimilano.com.

L'Ente Banditore, fatti propri i risultati, trasmetterà l'esito del Concorso a tutti i partecipanti. L'Ente Banditore pubblicherà l'elenco dei partecipanti e la graduatoria finale via e-mail ai partecipanti al Concorso e mediante la pubblicazione nell'apposita sezione del sito internet: www.mercatimilano.com.

2.9 Calendario

Il calendario del Concorso è così di seguito stabilito:

- Pubblicazione del bando di Concorso: 31 OTTOBRE 2014
- Richiesta di accesso alla *Data Room*: a partire dal 3 NOVEMBRE 2014
- Periodo di accessibilità alla *Data Room*: dal 3 NOVEMBRE 2014 al 23 GENNAIO 2015
- Sopralluogo: le date per il sopralluogo saranno indicate sul sito istituzionale della Società www.mercatimilano.com
- Termine ultimo per la ricezione di quesiti e domande di chiarimento: 23 GENNAIO 2015
- Termine ultimo per la ricezione dei plichi: 29 GENNAIO 2015 ORE 12.00.

3. CONCORSO

3.1 Modalità di partecipazione

La partecipazione al Concorso avviene in forma anonima, secondo le modalità indicate ai successivi punto 3.5 e 3.6 del presente disciplinare.

3.2 Sopralluogo

E' compito dei Concorrenti verificare lo stato dell'area di Concorso e delle infrastrutture esistenti.

E' pertanto previsto che i Concorrenti effettuino un sopralluogo nell'area dei Mercati Generali.

Conseguentemente, l'Ente Banditore organizzerà almeno due sopralluoghi nell'area di Concorso, le cui date verranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente Banditore www.mercatimilano.com, nella sezione "bandi di gara". Gli interessati dovranno prenotare la loro partecipazione secondo le modalità che saranno ivi indicate.

Al sopralluogo potranno prendere parte uno o più componenti del Gruppo di lavoro partecipante.

Vista la complessità del Concorso e l'importanza di presentare soluzioni progettuali aderenti agli obiettivi che l'Ente Banditore si prefigge di raggiungere, il sopralluogo è obbligatorio, **a pena l'esclusione dalla gara.**

Al momento del sopralluogo sarà redatto apposito verbale che i Concorrenti dovranno inserire nella Busta 1 **a pena di esclusione dalla gara.**

3.3 Data Room – modalità di accesso

SO.GE.M.I. S.p.A. mette a disposizione dei soggetti interessati, secondo le modalità indicate di seguito nonché nel Regolamento della *Data Room*, una *Data Room* virtuale, visionabile dal sito *web* della suddetta Società attraverso un login ed una password che verranno all'uopo comunicati via pec, nella quale sarà resa disponibile, alle condizioni di seguito precisate, la documentazione relativa al presente Concorso.

Gli interessati dovranno far pervenire esclusivamente tramite pec all'indirizzo protocollo@mercatimilano.telecompec.it la seguente documentazione, conforme ai modelli scaricabili all'indirizzo internet www.mercatimilano.com, debitamente sottoscritti dal richiedente:

1. Istanza di accesso alla *Data Room*;
2. Accordo di riservatezza;
3. Regolamento della *Data Room*.

Le Istanze di accesso alla *Data Room* potranno pervenire a partire dal 3 novembre 2014 e nell'Istanza di accesso alla *Data Room* dovranno essere indicati i nominativi e gli indirizzi mail per i quali si chiede l'abilitazione all'accesso in numero non superiore a 10 (dieci).

Ai soggetti interessati, che abbiano presentato regolare Istanza di accesso alla *Data Room*, nei modi indicati, sarà consentito l'accesso alla *Data Room* con le modalità indicate nel Regolamento della *Data Room*.

L'Istanza di accesso alla *Data Room* può essere richiesta anche da uno solo dei componenti del Gruppo di lavoro; in tale ipotesi, in sede di domanda di partecipazione, gli altri partecipanti al Gruppo di lavoro dovranno dichiarare di ritenere valida e sufficiente per la formulazione del Progetto la valutazione espletata dal componente del Gruppo di lavoro che ha effettuato l'accesso alla *Data Room*;

I partecipanti del Gruppo di lavoro che non abbiano trasmesso unitamente all'Istanza di accesso alla *Data Room* l'Accordo di riservatezza dovranno inserire quest'ultimo, debitamente sottoscritto nei modi indicati, nella Busta 1.

L'inosservanza degli impegni di cui al Regolamento della *Data Room* nonché la violazione dell'Accordo di riservatezza comporteranno **l'esclusione** dalla presente procedura, nonché, in caso di violazione dell'impegno di riservatezza, i conseguenti obblighi risarcitori.

3.4 Chiarimenti

Tutte le richieste o le domande di chiarimento dovranno pervenire, esclusivamente via posta elettronica certificata all'indirizzo indicato al punto 1.5, entro il 23 gennaio 2015.

Le risposte ai quesiti verranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente Banditore www.mercatimilano.com, nella sezione "bandi di gara".

3.5 Elaborati richiesti e modalità di presentazione

Si precisa che la presentazione sia in formato cartaceo che elettronico dei progetti e di qualsiasi documentazione attinente il Concorso deve essere **anonima** e, pertanto, si ricorrerà all'utilizzo di codici alfanumerici per l'individuazione dei Concorrenti in fase di valutazione delle proposte; qualsiasi segno, simbolo o indicazione che possa pregiudicare l'anonimato del Concorrente porterà all'**esclusione** dal Concorso del Concorrente.

Il Codice Identificativo alfanumerico è assegnato dalla Giuria nella prima seduta pubblica. I materiali di seguito descritti dovranno essere inseriti, **a pena di esclusione**, in un **unico plico rigido, di materiale non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura**. Per sigillo si intende una qualsiasi impronta o segno (sia impronta impressa su materia plastica come ceralacca o piombo, sia striscia incollata sui lembi di chiusura con timbri e firme) tali da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto del plico e della busta. Il plico, **a pena di esclusione**, dovrà essere chiuso in modo tale da evitare effrazioni.

Sul plico deve unicamente apporsi il cartiglio indicante "CONTIENE LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E LA PROPOSTA PROGETTUALE PER **ORTOMERCATOMILANO_2.0** - Concorso internazionale di idee", e l'indirizzo dell'Ente Banditore:

SO.GE.M.I. S.p.A.
Via Cesare Lombroso, 54
20137 Milano (Italy)
Ufficio Protocollo – 1° piano

All'interno del plico dovranno essere inserite **due buste distinte, opache e sigillate con nastro adesivo a pena di esclusione**.

La **BUSTA n. 1** riporterà **al suo esterno** unicamente, **a pena di esclusione**:

- la dicitura "**DOCUMENTI**";
- la scritta **ORTOMERCATOMILANO_2.0** - **Concorso internazionale di idee.**

La **BUSTA n. 1** conterrà, **a pena di esclusione**:

A) - Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione al Concorso va debitamente sottoscritta, quale elemento essenziale **a pena di esclusione**, da tutti i partecipanti come da apposito facsimile **Allegato 3**, con allegata copia di un documento di identità dei sottoscrittori.

In caso di Raggruppamento temporaneo costituito, alla domanda di partecipazione, sottoscritta dal soggetto capogruppo, deve essere allegato, **quale elemento essenziale a pena di esclusione**, l'atto di costituzione del Raggruppamento conforme a legge, da cui risulti il conferimento da parte dei soggetti componenti il Raggruppamento di mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, nominalmente individuato, affinché possa, anche in nome e per conto dei mandanti, compiere quanto necessario, utile od opportuno ai fini della riscossione del premio nonché alla partecipazione all'eventuale procedura negoziata di cui al punto 3.8.

In caso di Raggruppamento temporaneo costituendo, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta, **quale elemento essenziale a pena di esclusione**, da tutti i soggetti componenti il Raggruppamento con l'impegno che, in ipotesi di premiazione, gli stessi conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, nominalmente individuato, affinché possa, anche in nome e per conto dei mandanti, compiere quanto necessario, utile od opportuno ai fini della riscossione del premio nonché alla partecipazione all'eventuale procedura negoziata di cui al punto 3.8.

I Concorrenti dovranno altresì dichiarare, **a pena di esclusione**:

1. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel Bando di Concorso e nei suoi Allegati;
2. di conoscere tutte le norme generali e particolari che regolano la procedura, oltre che tutti gli obblighi derivanti dalle prescrizioni degli atti di procedura;
3. di autorizzare SO.GE.M.I. S.p.A., in caso di esercizio del diritto di accesso agli atti ai sensi della legge n. 241/1990, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione al Concorso;
4. di autorizzare SO.GE.M.I. S.p.A. all'utilizzo della posta elettronica certificata (indicando i relativi riferimenti) per l'invio di qualunque comunicazione inerente il presente Concorso;
5. di avere ritenuto la documentazione presente in *Data Room* pienamente idonea e soddisfacente per la presentazione del Progetto.

Qualora sia stato effettuato l'accesso alla *Data Room* da parte di uno solo dei componenti del Gruppo di lavoro, gli altri componenti dovranno dichiarare di ritenere valida e sufficiente per la formulazione del Progetto la valutazione espletata dal componente del Gruppo di lavoro che ha effettuato l'accesso alla *Data Room*.

B) - Dichiarazione

Ciascun Concorrente, **quale elemento essenziale a pena di esclusione**, deve allegare dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e s.m.i. inerente la sussistenza dei requisiti di partecipazione. La dichiarazione dovrà essere resa come da apposito facsimile **Allegato 4**.

C) – Referenze curriculari

I Concorrenti dovranno allegare la documentazione atta a dimostrare la presenza dei requisiti di cui al precedente punto 2.4. Le dichiarazioni di referenza dovranno essere rese in forma schematica. È fatto divieto di inviare documentazione estensiva, quali libri, estratti da riviste, recensioni.

D) Deposito cauzionale provvisorio

Pena l'esclusione, i Concorrenti dovranno allegare documento comprovante l'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale provvisorio pari ad **€ 1.600,00**, nel rispetto delle previsioni di legge, che sia operativo anche in ordine all'eventuale applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 2.6. per garantirne il pagamento ai sensi degli artt. 38, comma 2bis, e 46, comma 1ter, d.lgs. 163/2006.

E' consentito garantire il pagamento della sanzione a mezzo di deposito presso l'Ente Banditore con assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente Banditore stesso.

E) Attestazione di avvenuto sopralluogo

I Concorrenti, **pena l'esclusione**, dovranno allegare attestazione di avvenuto sopralluogo ai sensi dell'art. 3.2.

F) Documento PASSOE

Pena l'esclusione, i Concorrenti dovranno allegare documento PASSOE rilasciato dal servizio AVCPASS comprovante la registrazione al servizio per la verifica del possesso dei requisiti disponibile presso l'Avcp.

G) Accordo di riservatezza

I partecipanti del Gruppo di lavoro che non abbiano trasmesso unitamente all'Istanza di accesso alla *Data Room* l'Accordo di riservatezza dovranno inserire quest'ultimo, debitamente sottoscritto nei modi indicati, nella Busta 1.

H) Patto di integrità e Protocollo di Intesa debitamente sottoscritti per accettazione

La **BUSTA n. 2** riporterà **al suo esterno** unicamente, **a pena di esclusione**:

- la dicitura **"PROGETTO"**;
- e la scritta **ORTOMERCATOMILANO_2.0** - **Concorso internazionale di idee.**

La **BUSTA n. 2** conterrà gli elaborati di seguito indicati. Qualsiasi segno, simbolo o indicazione che possa pregiudicare l'anonimato del Concorrente porterà all'**esclusione** dal Concorso del Concorrente.

Pena esclusione dal Concorso, **non sono ammessi ulteriori elaborati o materiali oltre a quelli richiesti di seguito**, e la mancanza anche di uno solo dei documenti sotto indicati comporta **l'esclusione** dal Concorso.

I Concorrenti dovranno consegnare:

1. **Relazione di "Strategia generale di intervento"** - in formato A4, massimo 20 facciate (inclusa eventuale copertina, grafici e tabelle), carattere a discrezione del Concorrente, corpo del carattere utilizzato non inferiore a corpo 10, numero massimo di righe per pagina: 50 (cinquanta), nel numero di 2 (due) copie - contenente:
 - a) la propria *"Visione – guida"* al Progetto (missione; coerenza tra mezzi e obiettivi; unitarietà e sinergie tra area Regolamentata ed area Libera; integrazione nella/con la città);
 - b) l'implementazione della strategia con la quale si intende sviluppare l'intervento al fine di realizzare gli obiettivi indicati al precedente punto 5;
 - c) il modello di rapporto tra convenienze pubbliche e convenienze private;

- d) il modello organizzativo e gestionale che il Concorrente ritiene sia utile adottare in fase di gestione operativa della nuova Struttura, con indicazione delle eventuali tematiche che, a suo giudizio, rappresentano, all'interno dell'organizzazione prevista, risorse chiave per la qualità dell'intervento (marketing, internazionalizzazione, comunicazione, property management, global service, controllo della qualità, formazione).
2. **Relazione tecnico-illustrativa** - in formato A3 orizzontale, massimo 25 facciate (inclusa eventuale copertina, grafici e tabelle), carattere a discrezione del Concorrente, corpo del carattere utilizzato non inferiore a corpo 10, nel numero di 2 copie - contenente:
- l'individuazione e la superficie dell'area di intervento;
 - i criteri guida delle scelte progettuali architettoniche e di inserimento urbanistico e paesistico;
 - le dimensioni degli spazi edificati e degli spazi aperti;
 - le ipotesi per la logistica;
 - le volumetrie e le superfici in Progetto divise per funzioni (inclusi gli spazi e standard pubblici);
 - le scelte tecnologiche e impiantistiche;
 - le ipotesi per l'efficientamento e l'autosufficienza energetica;
 - le ipotesi per lo smaltimento dei materiali da demolizioni e rimozioni;
 - il recupero dei rifiuti e dei materiali di scarto in fase di ordinaria operatività del nuovo Mercato;
 - i criteri guida delle scelte trasportistiche e di mobilità;
 - il cronoprogramma dell'attuazione degli interventi;
 - ogni eventuale ulteriore indicazione utile alla migliore comprensione del Progetto anche in relazione alla sua operatività.
3. **Relazione energetica** – I concorrenti dovranno presentare una Relazione energetica da redigere secondo le indicazioni contenute nel presente disciplinare al paragrafo 1.5.8. e nell'allegato "*Documento Preliminare alla Progettazione*".
- La Relazione energetica dovrà essere redatta in formato A3 orizzontale, massimo 15 facciate (inclusi copertina, grafici e tabelle), carattere a discrezione del Concorrente, corpo del carattere utilizzato non inferiore a corpo 10, nel numero di 2 copie, sulle misure che il Concorrente intende adottare in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
4. **Business Plan, Assumption Book e SWOT Analysis** - La sostenibilità economica e finanziaria dei Progetti dovrà essere sviluppata secondo le linee indicate nel presente disciplinare al paragrafo 1.5.8. e nell'allegato "*Documento Preliminare alla Progettazione*" in un apposito Business Piano che dovrà indicare:
- a. il **Canone unitario annuo** (€/mq) (paragrafo 1.5.8. lett. A);
 - b. il **Corrispettivo annuo per il diritto di superficie** sull'"Area"Regolamentata" e sull'"Area Libera" (paragrafo 1.5.8. lett. B);
 - c. il **Tasso interno di Rendimento (IRR)** del Progetto;
- Il *Business Plan* dovrà essere sviluppato su foglio excel (oltre che su supporto cartaceo, dovrà essere fornita copia del relativo file.xls con formule evidenziate e leggibili) evidenziando parte economica, patrimoniale, prospetto fonti-impieghi e Cash Flow, con relativi indici IRR del progetto ed eventualmente dell'azionista, PBP, VAN, Discount Factor applicato;
- Il **Business Plan** dovrà essere accompagnato da un **Assumption Book** e da una **SWOT Analysis** redatti in conformità alle indicazioni di cui al paragrafo 1.5.8..

Il *Business Plan*, l'*Assumption Book* e la *SWOT Analysis* dovranno essere presentati in formato A4 per un numero complessivo massimo di 40 facciate (inclusa eventuale copertina, ma escluso il modello in Excel), carattere a discrezione del Concorrente, corpo del carattere utilizzato non inferiore a corpo 10 (per le tabelle, carattere non inferiore a corpo 8), numero massimo di righe per pagina: 50 (cinquanta), nel numero di 2 copie.

5. **nr. 4 tavole grafiche** in formato A0 in numero di 2 (due) copie ciascuna. Una copia dovrà essere montata su pannelli rigidi leggeri (tipo "forex"). Una copia dovrà essere fornita arrotolata.

Le tavole dovranno essere presentate con il lato lungo in orizzontale e numerate da 1 a 4. Il numero dovrà essere posizionato in alto a destra.

Dovranno contenere:

- **Tavola 1:** inserimento del Progetto su fotografia aerea in scala 1:2.000 corredato eventualmente da viste prospettiche e altri disegni o foto.
- **Tavola 2:** planimetrie, schemi, ideogrammi che illustrino la distribuzione funzionale, le scelte trasportistiche, le destinazioni d'uso, l'accessibilità e le connessioni con le zone urbane limitrofe, la caratterizzazione dello spazio pubblico, la sistemazione degli spazi liberi e delle aree verdi, le tipologie degli edifici.
- **Tavola 3:** rappresentazioni prospettiche, di cui 2 atte ad evidenziare gli elementi più significativi del Progetto.
- **Tavola 4:** rappresentazioni, a scelta, di piante, sezioni, prospetti, assonometrie, prospettive o quanto più utile alla comprensione del Progetto sia delle strutture del Mercato, sia degli edifici da destinare ad uso privato.

La scala, di tipo grafico, di tutti i documenti grafici e di presentazione, dovrà essere indicata su tutti i documenti consegnati. L'uso del colore è lasciato a libera scelta dei Concorrenti.

6. **Relazione tecnico-illustrativa** della logistica in fase di cantiere - in formato A3 orizzontale, massimo 10 facciate (inclusa eventuale copertina, grafici e tabelle), carattere a discrezione del Concorrente, corpo del carattere utilizzato non inferiore a corpo 10, nel numero di 2 copie - contenente la rappresentazione schematica del piano della logistica in fase di cantiere, con evidenziate le misure atte a:

- **assicurare l'operatività del Mercato Ortofrutticolo**, massimizzandone la capacità in relazione alle fasi di avanzamento del Progetto di riqualificazione dell'area;
- **mitigare le interferenze ambientali e funzionali** con il contesto urbano circostante l'area di cantiere.

7. nr. 2 (due) copie di ciascuna delle 4 tavole sopra indicate ridotte in formato A3.

8. CD ROM o DVD contenente:

- Tavole in formato JPG ad alta risoluzione.
- Relazioni in formato PDF.
- Testi delle relazioni in formato .docx e le tabelle in excel.
- Immagini contenute nelle relazioni in formato JPG ad alta risoluzione.
- Breve videografica animata del Progetto (non più di 3 minuti).

3.6 Consegna del Progetto

Il plico descritto al precedente punto 3.5 deve essere consegnato entro i termini temporali indicati al precedente punto 2.9 presso l'Ente Banditore:

SO.GE.M.I. S.p.A.
Via Cesare Lombroso, 54
20137 Milano (Italy)

Ufficio Protocollo – 1° piano

Onde evitare segni di riconoscimento involontari si consiglia la consegna a mano, oppure l'indicazione - quale mittente, ove richiesto dal vettore - dello stesso nominativo dell'Ente che bandisce il Concorso (SO.GE.M.I. S.p.A., Via Cesare Lombroso, 54 - 20137 Milano (Italy)).

Il recapito degli elaborati richiesti rimane ad esclusivo carico del Concorrente. Ove, per qualsiasi motivo anche di forza maggiore, il materiale non giungesse a destinazione nel termine indicato, sarà considerato **motivo di esclusione**.

Si fa presente che, ai fini della validità della presentazione del materiale nel termine prefissato, fa fede - anche nel caso di recapito tramite posta o altri vettori - unicamente la data e l'ora di ricezione degli elaborati all'indirizzo dell'Ente Banditore e non la data del timbro postale di partenza o dei vettori. All'atto della consegna a mano, o a mezzo vettore, sarà rilasciata ricevuta con la data e l'ora della consegna.

3.7 Criteri di valutazione della Giuria

I lavori della Giuria avranno luogo attribuendo punteggi a ciascuna proposta progettuale, secondo i seguenti elementi di valutazione.

Il punteggio massimo attribuibile sarà di 100 punti:

Elementi di valutazione

1. Efficacia della strategia di sviluppo proposta	Massimo 20
1.1 ORIGINALITA': l'originalità dell'idea proposta e dei suoi contenuti è da valutare rispetto alla capacità dell'idea di proporre soluzioni nuove, non ripetitive e/o non praticate rispetto alle esigenze di valorizzazione e sviluppo del Nuovo Ortomercato e delle "Area Libera".	10
1.2 COERENZA: la coerenza dell'idea presentata è da valutare in relazione al collegamento logico e funzionale tra obiettivi e azioni proposte, con riferimento ai temi indicati nel presente disciplinare e/o ad altri eventuali temi proposti dal concorrente.	5
1.3 INNOVATIVITA': il livello di innovatività è da valutare rispetto alla capacità dell'idea di introdurre evoluzioni, visibili e sostanziali, rispetto alla tradizione degli obiettivi, delle azioni, degli interventi e della pratica attuativa in tema di valorizzazione e sviluppo di strutture per il commercio all'ingrosso. L'innovatività è riferita al contenuto dell'idea e alle sue componenti e non si riferisce, in via esclusiva o prioritaria, alle tecnologie previste per la sua realizzazione.	5
2. Qualità del Progetto di trasformazione dell'area e del suo inserimento nel contesto urbano	Massimo 20
2.1 IDENTITÀ DELLO SPAZIO URBANO: da valutare rispetto ai seguenti parametri: la significatività e l'originalità della visione urbana proposta, l'interpretazione della morfologia urbana, il recupero e la risignificazione degli spazi urbani esistenti, la valorizzazione patrimoniale di edifici, luoghi e memorie, la riconoscibilità delle scelte insediative, la caratterizzazione	10

	degli spazi pubblici, l'adattabilità e la trasformabilità nel tempo degli spazi proposti.	
2.2	PROMOZIONE SOCIALE DEL CONTESTO: da valutare in considerazione dei seguenti fattori: la previsione di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche e private; le misure di tutela dell'ecologia dell'ambiente urbano; l'interscambio con il contesto per funzioni e strutture di pubblica utilità.	5
2.3	ACCESSIBILITA': da valutare in considerazione dei seguenti parametri: l'accessibilità ai differenti ranghi territoriale (sovralocale, urbano, di prossimità); l'efficienza ed economicità delle soluzioni proposte; la protezione dei percorsi pedonali e ciclabili; l'accessibilità e mobilità nel contesto in fase di realizzazione del Progetto.	5
3.	Qualità architettonica ed efficienza funzionale del progetto relativo alle strutture del nuovo Mercato all'ingrosso, con particolare riferimento ai contenuti specifici del DPP	Massimo 20
3.1	QUALITÀ DELLE SOLUZIONI ARCHITETTONICHE E DISTRIBUTIVE: la cura nella definizione dell'organizzazione interna degli spazi (distribuzione) e nella qualità del dettaglio architettonico e costruttivo è criterio fondamentale per la valutazione dei progetti, con particolare attenzione, alla semplicità formale ed al decoro, alla definizione di soluzioni progettuali capaci di interagire positivamente, anche nel tempo, con gli stili di vita e le necessità (anche economiche) dei molteplici fruitori di tali spazi.	8
3.2	QUALITÀ DELLE SOLUZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTISTICHE: da valutare in riferimento all'adozione di soluzioni progettuali, tecnologiche e impiantistiche rispetto a quattro profili fondamentali: 1) energia (soluzioni volte alla riduzione del fabbisogno energetico, elettrico e termico); 2) ambiente (soluzioni volte a ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni); 3) comfort (soluzioni volte a migliorare la comodità di fruizione degli ambienti interni ed esterni agli edifici; 4) sicurezza (soluzioni volte a garantire sia la sicurezza della fruizione degli spazi pubblici e privati previsti dal Progetto in contemporanea da parte di molteplici tipologie di utenti, sia la sicurezza da guasti o malfunzionamento degli impianti).	7
3.3	QUALITÀ DELLE SOLUZIONI PER LA CANTIERIZZAZIONE E LA LOGISTICA IN FASE ESECUTIVA: da valutare in riferimento alle misure previste dal Concorrente affinché, per la fase di cantiere, sia salvaguardata al massimo grado possibile l'operatività dell'Ortomercato quale è oggi rilevata in termini organizzativi, logistici e di volumi di attività. Parimenti, oggetto di valutazione saranno le soluzioni individuate per assicurare l'integrità e la funzionalità delle aree urbane limitrofe al sedime di cantiere. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla riduzione delle interferenze tra il traffico ordinario nel quadrante urbano e il traffico di mezzi pesanti indotto dal cantiere.	5

4. Sostenibilità ambientale ed energetica dell'intervento	Massimo 20
4.1 PER L' AREA REGOLAMENTATA: ACCURATEZZA E CREDIBILITA' DELLE ASSUNZIONI E DELLE RELATIVE SOLUZIONI PROPOSTE: Assunzioni: da valutare in relazione al grado di adeguatezza delle analisi e/o prove documentali che le supportano. Soluzioni Proposte: da valutare sia in relazione al collegamento logico, funzionale ed economico con le relative assunzioni che in riferimento a progettualità analoghe per dimensione e complessità realizzate e/o in corso di realizzazione.	12
4.2 PER L'AREA LIBERA: SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'EDIFICATO E DEI SISTEMI DI PRODUZIONE DELL'ENERGIA: da valutare in relazione ai seguenti parametri: la dimensione e le caratteristiche qualitative degli spazi non minerali; la previsione degli spazi per l'"agricoltura urbana"; l'efficienza energetica degli edifici da valutare in riferimento alle migliori proposte rispetto ai minimi di legge vigenti in Regione Lombardia.	8
5. Fattibilità economica e finanziaria dell'operazione	Massimo 20
5.1 ACCURATEZZA E CREDIBILITA' DELLE SOLUZIONI PROPOSTE E DELLE RELATIVE ASSUNZIONI: Assunzioni: da valutare in relazione al grado di adeguatezza delle analisi e/o prove documentali che le supportano. Soluzioni Proposte: da valutare sia in relazione al collegamento logico, funzionale ed economico con le relative assunzioni che in riferimento a progettualità analoghe per dimensione e complessità realizzate e/o in corso di realizzazione.	10
5.2 PER L'AREA REGOLAMENTATA: da valutare in relazione alla convenienza del Comune di Milano, dell'Ente Gestore, degli Operatori e degli utenti.	7
5.3 PER L'AREA LIBERA: da valutare in relazione al valore di trasformazione prodotto, al sostegno conferito al finanziamento dell'Area Regolamentata e alla convenienza per il Comune di Milano.	3

Ciascun membro della Giuria attribuirà discrezionalmente un coefficiente per ciascun sub-elemento di valutazione sopraelencato, sulla base dei giudizi di seguito indicati:

- coefficiente = 0,00 → caratteristiche non adeguate;
- coefficiente = 0,20 → caratteristiche poco adeguate;
- coefficiente = 0,40 → caratteristiche sufficienti;
- coefficiente = 0,60 → caratteristiche buone;
- coefficiente = 0,80 → caratteristiche ottimali;
- coefficiente = 1,00 → caratteristiche eccellenti.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti da parte di tutti i membri della Giuria, si determinerà il coefficiente medio relativo al singolo sub-elemento di valutazione.

Tale coefficiente medio sarà moltiplicato per il punteggio massimo relativo al sub-elemento di valutazione di riferimento.

Il punteggio complessivo attribuito ad ogni Concorrente risulterà dalla sommatoria dei punteggi da quest'ultimo ottenuti per i singoli sub-elementi di valutazione.

La graduatoria provvisoria sarà determinata sulla base dei punteggi complessivi ottenuti da ciascun concorrente.

I Progetti, per essere valutati idonei, dovranno raggiungere il punteggio minimo di 8 punti complessivi per ciascuno dei 5 elementi di valutazione sopra descritti.

La Giuria si riserva la facoltà di individuare il potenziale vincitore del Premio anche in presenza di un solo Progetto ritenuto idoneo.

3.8 Premi, rimborsi e affidamenti successivi

Per premi e rimborsi spesa sono stati messi a disposizione in totale € 80.000,00.

1° Premio: € 60.000,00.

Al secondo e terzo classificato sarà riconosciuto un rimborso spese pari ad € 10.000,00 cadauno.

I premi e i rimborsi spese saranno liquidati dopo la pubblicazione dei risultati del Concorso.

Non sono ammessi ex equo per il primo premio. In caso di parità si procederà con sorteggio pubblico.

I premi e rimborsi sono omnicomprensivi di ogni onere e tasse vigenti in Italia. Ai fini della corresponsione degli importi di cui sopra i soggetti beneficiari si obbligano ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge 13.08.2010 n.136 e s.m.i.

L'Ente Banditore avrà facoltà, ai sensi del comma 6, art. 108 del d.lgs. n. 163 del 2006, di affidare al primo classificato, con procedura negoziata senza bando, ove sussistano i requisiti di legge, alcuni o tutti dei seguenti incarichi professionali, che verranno remunerati separatamente:

- Redazione di uno studio di fattibilità, completo degli aspetti economico-finanziari, che, recependo le osservazioni dell'Ente Banditore, aggiorni, sviluppi ed integri gli elaborati oggetto del presente Concorso avviando il confronto con gli Enti, i soggetti coinvolti nella tutela e pianificazione del territorio nonché con gli operatori al fine di definire il corretto dimensionamento dell'intervento.
- Assetto definitivo del Progetto, eventualmente integrato con le richieste dell'Amministrazione Comunale.
- Redazione dello strumento urbanistico attuativo e/o studio, o studi, o progetti di dettaglio per la fattibilità urbanistica e/o per l'esecuzione degli interventi.

L'affidamento di tali incarichi è subordinato al possesso, da parte del vincitore, dei requisiti tecnico finanziari proporzionali all'importo degli onorari. Tali requisiti saranno stabiliti in maniera conforme alla Determinazione dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 5 del 27 luglio 2010 "Linee guida per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria".

Si precisa che, ai sensi del comma 6, art. 108 del d.lgs. n. 163 del 2006, l'Ente Banditore è legittimato a procedere nel senso sopra esposto. Resta fermo che **nulla potranno pretendere al riguardo gli interessati, da reputarsi soddisfatti in ogni loro pretesa e debitamente remunerati per i progetti proposti e per la loro cessione con la percezione del premio.**

Si precisa altresì che nell'espletamento degli eventuali incarichi successivi l'incaricato dovrà recepire negli elaborati progettuali le indicazioni migliorative proposte dall'Ente Banditore, anche eventualmente integrando coerentemente il Progetto presentato in sede di Concorso.

L'Ente Banditore si riserva di interrompere il Concorso e/o le successive connesse procedure in ogni momento, senza alcun diritto a risarcimenti o a rimborsi per i Concorrenti.

4. INDICAZIONI VARIE

4.1 Proprietà degli elaborati e diritto di esposizione e pubblicazione

L'Ente Banditore acquisisce la proprietà e i diritti di copyright di tutti gli elaborati presentati.

L'Ente Banditore si riserva il diritto di esporre, pubblicare o consentire la pubblicazione in tutto o parte degli elaborati presentati al Concorso senza nulla dovere ai Concorrenti.

4.2 Mostra e pubblicazione dei progetti

L'Ente Banditore organizzerà un'esposizione pubblica dei progetti Concorrenti. La partecipazione al Concorso equivale all'adesione a tale iniziativa da parte dei Concorrenti.

Sarà facoltà dell'Ente Banditore rendere pubbliche le proposte attraverso la stampa di un catalogo.

4.3 Previsioni ulteriori

La partecipazione al Concorso implica da parte di ogni Concorrente l'accettazione incondizionata di tutte le norme contenute nel presente disciplinare, nel bando di Concorso e allegati allo stesso.

Si avverte che, ai sensi della vigente disciplina in materia di trattamento dei dati personali, le informazioni rese dai Concorrenti potranno essere sottoposte a trattamento al fine di gestire la presente procedura, comunicandole al personale dipendente della struttura competente, agli Organi deliberativi dell'Ente, alla Giuria, e agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge n. 241 del 1990. Responsabile del trattamento dei dati personali per il Concorso in questione è il dott. Giulio Bonfanti, Responsabile del Procedimento.

Il Giudice competente per eventuali controversie è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, secondo le previsioni di cui al d.lgs. 2.7.2010 n. 104 e successive modificazioni e integrazioni.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente disciplinare, si fa riferimento alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia alla data di pubblicazione del bando.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Stefano Zani