

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI PALAZZO
MEZZANOTTE DI PROPRIETÀ DI CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA
BRIANZA LODI**

1. PREMESSA

Parcam s.r.l. (in prosieguo, anche, "Parcam"), società partecipata della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, con sede in (20123) Milano, Via Meravigli, 7, congiuntamente a Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (in prosieguo, anche, "Camera di Commercio"), ai sensi della Deliberazione della Giunta Camerale n. 172 del 20.12.2022 e della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Parcam del 14.12.2022, indice una procedura per l'assegnazione in locazione di Palazzo Mezzanotte sito in (20123) Milano, Piazza degli Affari, 6 (in prosieguo, anche, soltanto "Palazzo Mezzanotte" o "Immobile"), immobile di proprietà di Camera di Commercio e concesso in comodato a Parcam.

2. OGGETTO

Oggetto del presente Avviso è l'assegnazione in locazione a terzi dell'**intera unità immobiliare** "Palazzo Mezzanotte", sito in (20123) Milano, Piazza degli Affari, 6 e identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano, foglio 387, particella 275, sub 701, categoria D 8.

Tale locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. L'instaurando rapporto sarà disciplinato dal presente Avviso e dal contratto di locazione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

3. DURATA

La locazione avrà una **durata di anni 6**, decorrenti dalla data prevista dal contratto di locazione, comunque non prima del 31.12.2024, rinnovabili di ulteriori 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. n. 392/78 e s.m.i., alle condizioni previste dagli articoli che seguono.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto del presente Avviso, indicata nella seguente tabella, è localizzata in (20123) Milano, Piazza Affari, 6 ed è più dettagliatamente descritta nella scheda allegata al presente Avviso (**Allegato 1 Descrizione Palazzo Mezzanotte**).

Lotto	Superficie ex DPR n. 183/98	Tipologia immobile	Tipologia contratto	Canone annuale a base d'asta
1	Mq 18.700	Uffici	Locazione ex L. n. 392/78	6.850.000,00 euro

Per una più completa conoscenza degli spazi si rimanda comunque al sopralluogo ai sensi del successivo art. 7.

Nel corso del 2022 Palazzo Mezzanotte è stato sottoposto ad un'analisi tecnico-qualitativa con la quale sono stati definiti gli interventi di miglioria e di efficientamento energetico che la proprietà si impegna ad eseguire nel biennio 2023-2024 e nelle annualità successive al 2024 (e comunque entro i primi 6 anni di locazione), come dettagliatamente descritti nell'**Allegato 2**.

Con riferimento a tutti gli interventi da realizzarsi nelle annualità successive al 2024, è fatta salva la facoltà dell'operatore economico di proporre in sede di gara l'impegno alla realizzazione a sua cura e spese, salvo quanto specificato nei paragrafi seguenti e nell'art. 5.

Qualora il concorrente eserciti tale facoltà relativamente a tutti e ai soli interventi relativi alle annualità successive al 2024 indicati nell'Allegato 2, Camera di commercio si impegna ad accettarne la realizzazione, salvo il rispetto di ogni disposizione fiscale e/o urbanistica applicabile, nonché previa insindacabile valutazione e approvazione da parte di Camera di Commercio e di Parcam dei progetti dei lavori (comprensivi del quadro economico), della congruità dei costi (compresa la dimostrazione dell'effettuazione di una procedura comparativa tra più preventivi) e dell'indicazione dell'impresa esecutrice, con la documentazione atta a comprovare il possesso della qualificazione necessaria all'esecuzione dei medesimi ai sensi del Codice dei contratti pubblici vigente. Il dettaglio di tali previsioni sarà disciplinato in sede contrattuale o con separato accordo tra le Parti.

Camera di commercio si impegna, già a partire dai primi mesi del 2023, in parallelo alla realizzazione degli interventi previsti per il biennio 2023-2024, a sviluppare anche i contenuti degli interventi di efficientamento relativi alle annualità 2025 e seguenti, fino a un livello di progettazione di fattibilità tecnica ed economica (ex art. 23 del D. Lgs. 50/2016).

La proposta di realizzazione degli interventi di cui sopra, da indicarsi in sede di gara, non comporta l'assegnazione di alcun vantaggio o punteggio premiante al fine dell'aggiudicazione della presente gara.

Qualora il concorrente non proponga di realizzare gli interventi relativi alle annualità successive al 2024, Camera di commercio e Parcam si riservano di eseguire anche tali lavori secondo tempi e modalità da esse stabiliti – e comunque entro i primi 6 anni di locazione – , pur minimizzando l'impatto sul godimento dell'immobile e, in ogni caso, senza pregiudicarne interamente l'utilizzo, con eventuali parziali limitazioni di agibilità.

5. CANONE

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad € 6.850.000,00 (seimilioneottococinquantamila/00) da corrispondere in rate trimestrali anticipate pari a € 1.712.500,00 (unmilionesettecentododicimilacinquecento/00).

Il canone offerto dal soggetto che risulterà assegnatario sarà aggiornato annualmente con l'applicazione del 75% dell'indice ISTAT come d'uso.

Qualora dalla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico di cui all'Allegato 2 relativi alle annualità successive al 2024 derivassero minori consumi energetici - debitamente documentati -, le Parti determineranno in via pattizia un incremento del canone di pari importo, da calcolarsi a consuntivo e da applicarsi a tutte le annualità residue di locazione.

Resta fermo che, qualora il concorrente esegua gli interventi proposti ai sensi del precedente art. 4, quanto effettivamente corrisposto per la realizzazione sarà finanziariamente compensato mediante detrazione dai canoni dovuti secondo le scadenze contrattualmente previste.

L'importo per i predetti interventi sarà compensato soltanto a seguito della conclusione dei lavori, del positivo esito del collaudo e della comprova dell'effettivo pagamento degli stessi da parte del conduttore all'impresa esecutrice.

6. STATO OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è attualmente occupata da un soggetto, nei confronti del quale è stata presentata formale disdetta del contratto di locazione in corso (in scadenza al 31.12.2023) ai sensi di quanto previsto dalla disciplina convenzionale e legislativa.

Con tale conduttore è stato altresì stipulato un contratto transitorio, con scadenza al 31.12.2024, senza possibilità di rinnovo.

7. SOPRALLUOGO, DATA ROOM E CHIARIMENTI

In considerazione della peculiarità dell'immobile, le Società interessate potranno effettuare, a propria discrezione, un sopralluogo facoltativo dell'immobile, al fine di una corretta formulazione dell'offerta. L'unità immobiliare potrà essere visitata dai legali rappresentanti degli operatori economici interessati e/o da loro delegati, anche accompagnati da tecnici o consulenti (per un numero massimo di partecipanti pari a 5), nei giorni feriali tra il 3 e il 13 febbraio 2023.

Il sopralluogo potrà avere una durata massima di 3 ore consecutive.

Al fine di effettuare il sopralluogo, gli interessati dovranno farne richiesta a Parcam tramite la funzione "*Comunicazioni della procedura*" presente sulla piattaforma denominata "SinTel" - alla quale è possibile accedere, previa registrazione, tramite l'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria> - entro e non oltre il termine del 2 febbraio 2023, allegando la documentazione di seguito indicata.

È necessario fornire a Parcam almeno 3 giorni prima della data concordata per l'effettuazione del sopralluogo:

- a) copia del presente Avviso, firmata digitalmente dal legale rappresentante/soggetto munito di poteri;
- b) copia della Dichiarazione di riservatezza, che Parcam invierà agli interessati, tramite la piattaforma "SinTel", firmata digitalmente dal legale rappresentante/soggetto munito di poteri;
- c) eventuale delega sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante/soggetto munito di poteri e copia dei documenti di identità del delegato e del delegante.

Il Responsabile del Procedimento, esaminata la documentazione pervenuta, sulla base delle

informazioni ivi contenute, invierà ai concorrenti la conferma del sopralluogo con indicazione della data e dell'ora per l'effettuazione dello stesso.

La data e l'orario stabiliti per il sopralluogo saranno comunicati da Parcam a ciascun richiedente sempre tramite la citata funzione “*Comunicazioni della procedura*” presente in piattaforma.

Le Società interessate potranno richiedere, per una sola volta e per giustificato motivo oggettivo, la modifica della data e dell'ora del sopralluogo, tramite la funzione “*Comunicazioni della procedura*”, presente sulla piattaforma “SinTel”.

È altresì possibile visionare la documentazione relativa all'immobile messa a disposizione da Parcam (c.d. *Data Room*).

A tal fine gli interessati dovranno farne richiesta a Parcam entro il termine del 2 febbraio 2023, tramite la funzione “*Comunicazioni della procedura*” presente sulla piattaforma “Sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia” denominata “SinTel” - alla quale è possibile accedere, previa registrazione, tramite l'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>. La richiesta dovrà essere corredata dalla medesima documentazione richiesta per il sopralluogo (e sopra indicata ai punti a), b) e c)) e Parcam, valutata la correttezza della procedura, concederà l'accesso mediante invio di un link alla Data Room in cui è visionabile la documentazione.

Nella Data Room saranno disponibili anche gli allegati al Contratto di locazione.

I concorrenti **potranno chiedere a Parcam chiarimenti** necessari ai fini della presentazione dell'offerta **entro il giorno** 16 febbraio 2023 attraverso la funzione “*Comunicazioni della procedura*” presente sulla piattaforma “SinTel”, a condizione che la richiesta indichi specificatamente e in modo circostanziato i chiarimenti richiesti. Parcam entro il giorno 23 febbraio 2023 pubblicherà le risposte alle richieste di chiarimenti sulla piattaforma “SinTel” e sui siti internet di Parcam e di Camera di Commercio.

Non potranno essere sollevate eccezioni o contestazioni da parte del concorrente assegnatario, a seguito della stipula del contratto, in ordine allo stato dell'immobile e degli impianti, ovvero alla sussistenza di eventuali vizi e irregolarità, laddove non rilevati e in ogni caso rilevabili con la diligenza di un professionista a seguito della verifica della documentazione messa a disposizione in Data Room e del sopralluogo.

8. DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è ad uso ufficio.

Previa accettazione di Parcam potranno essere apportate modifiche all'unità immobiliare, che non comportino il cambio di destinazione d'uso.

9. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE E REQUISITI

Possono presentare domanda, ai sensi del presente Avviso, le persone giuridiche, anche stabilite in altri Stati membri, purché in possesso dei seguenti requisiti:

- essere regolarmente iscritte al Registro delle Imprese; il soggetto non stabilito in Italia, ma in un altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, comma 3 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i,

dichiara il possesso di requisito equivalente secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito;

- essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- non essere state condannate alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- non avere in corso contenziosi o morosità nei confronti di Parcam o di Camera di Commercio o non essere responsabili di occupazioni senza titolo di beni immobili di proprietà dei predetti soggetti;
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, concordato preventivo e di amministrazione controllata e non essere pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.

Gli operatori economici interessati possono partecipare soltanto singolarmente.

Non sono ammessi raggruppamenti temporanei di concorrenti.

10. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Al fine di individuare l'operatore economico cui assegnare in locazione l'Immobile, Parcam indice la presente procedura, mediante la presentazione di offerte al rialzo e l'applicazione della formula di aggiudicazione del "*Prezzo massimo*".

Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte superiori al corrispettivo annuo a base d'asta. L'invio delle offerte in relazione al presente Avviso avviene esclusivamente tramite una procedura gestita mediante l'ausilio di sistemi informatici, utilizzando la piattaforma telematica "SinTel" gestita da A.R.I.A. S.p.A., alla quale è possibile accedere, previa registrazione, dall'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

Le modalità di iscrizione e partecipazione alla procedura sono contenute nei documenti allegati "*Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma SinTel*" (**Allegato 3**) e "*Partecipazione alle procedure*" (**Allegato 4**). Per specifiche richieste di assistenza sull'utilizzo di "SinTel" si prega di contattare l'help desk di Arca al numero verde **800.116.738**.

La documentazione relativa alla procedura a cui fa riferimento il presente Avviso è disponibile e scaricabile sulla Piattaforma "SinTel". Per reperire la documentazione e gli allegati, l'interessato, dopo aver selezionato la procedura, deve cliccare la voce "*Documentazione di gara*" presente nel menu visualizzato sullo schermo, in alto a sinistra.

La documentazione è inoltre pubblicata sul sito di Parcam al seguente link: http://www.parcam.it/index.phtml?Id_VMenu=2418 e sul sito di Camera di Commercio Monza al seguente link: <https://www.milomb.camcom.it/avvisi-e-bandi-di-gara>.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

L'offerta e la documentazione richiesta devono essere redatte e trasmesse esclusivamente in

formato elettronico, attraverso la piattaforma “SinTel” **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 2 marzo 2023.**

Il rispetto di tale termine rimane a esclusivo rischio dei mittenti, per cui Parcam non si assume responsabilità alcuna.

È possibile procedere alla sostituzione dell’offerta già presentata, purché ciò avvenga entro il termine indicato per la presentazione delle offerte.

La redazione dell’offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive dell’apposita procedura guidata di “SinTel”, che consentono di predisporre:

- **“Busta telematica n. 1 - Documentazione amministrativa”;**
- **“Busta telematica n. 2 - Offerta economica”.**

Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta l’irricevibilità dell’offerta e la non ammissione alla procedura stessa.

L’offerta si considera ricevuta nel tempo indicato dalla piattaforma, come risultante dai log del Sistema.

Gli operatori economici concorrenti esonerano Parcam da qualsiasi responsabilità inerente al mancato o imperfetto funzionamento dei servizi di connettività necessari a raggiungere la piattaforma e ad inviare i documenti necessari per la partecipazione alla procedura. Parcam si riserva la facoltà di sospendere o rinviare la procedura qualora riscontri anomalie nel funzionamento della piattaforma o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l’accesso alla piattaforma o che impediscano di formulare l’offerta.

11. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Per inviare la propria offerta, l’operatore economico, debitamente registrato alla piattaforma “SinTel”, accede con le proprie credenziali nell’apposita sezione “*Invia Offerta*” relativa alla presente procedura, accedendo all’indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

Al primo step del percorso guidato “*Invia offerta*”, negli appositi campi costituenti la “*Busta telematica n. 1 - Documentazione Amministrativa*” presenti sulla piattaforma “SinTel”, l’operatore economico dovrà inserire i documenti sottoelencati, ciascuno dei quali dovrà essere debitamente compilato e firmato digitalmente.

Qualora in uno dei campi sottoelencati occorra inserire più di un documento, sarà necessario inserirli in un’unica cartella compressa formato .zip ovvero “.rar” ovvero “.7z”, ovvero equivalenti software di compressione dati.

Gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura di cui al presente Avviso dovranno presentare:

- a) Domanda di partecipazione completa di dichiarazione del soggetto partecipante, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000, n.445, come da moduli allegati (**Allegato 5 - Domanda di partecipazione e Allegato 6 - Dichiarazione sostitutiva ex art. 80 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.**) e firmata digitalmente, **pena l’esclusione**, dal legale rappresentante della società o da soggetto munito di poteri; la domanda contiene altresì la proposta di eseguire tutti gli

interventi relativi alle annualità successive al 2024, di cui all'art. 4;

b) Provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica o iscrizione alla CCIAA firmato digitalmente; il soggetto non stabilito in Italia, ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, comma 3 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i, dichiara il possesso di requisito equivalente secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito;

c) Cauzione provvisoria rilasciata ai sensi dell'art. 12 del presente Avviso, firmata digitalmente dal garante e dal beneficiario.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine indicato all'articolo 10.

La carenza/assenza di documentazione è causa di esclusione.

Eventuali errori formali, ma non sostanziali, presenti nella documentazione possono essere sanati attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi attinenti alla documentazione, Parcam assegnerà al concorrente un termine congruo, che verrà stabilito e comunicato dal Responsabile del Procedimento, affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

12. CAUZIONE PROVVISORIA

L'offerta è corredata, a pena di esclusione, da una cauzione provvisoria, che dovrà essere rilasciata da un istituto bancario o assicurativo per un importo pari al 2% del canone annuale a base d'asta e precisamente 137.000,00 euro, a garanzia della veridicità delle dichiarazioni rese e degli ulteriori obblighi assunti con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti, in caso di assegnazione.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione della domanda;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2 c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta di Parcam.

Gi operatori economici concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie.

Si precisa, infine, che il documento dovrà essere corredata dall'attestazione da parte del soggetto firmatario della sussistenza dei poteri rappresentativi in capo al medesimo tali da vincolare la compagnia garante.

La garanzia provvisoria del concorrente assegnatario sarà mantenuta sino alla stipula del contratto

di locazione. Qualora l'assegnatario non accetti di sottoscrivere il contratto, la cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto di Parcam e di Camera di Commercio di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

In caso di stipula del contratto, la garanzia provvisoria versata dell'assegnatario verrà introitata da Parcam a titolo di acconto sul deposito cauzionale di cui all'art. 15, in caso di mancato versamento contestuale alla sottoscrizione del contratto.

Ai concorrenti non assegnatari la garanzia provvisoria verrà restituita entro novanta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

13. CONTENUTO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Al terzo step del percorso guidato "*Invia offerta*" nell'apposita sezione "*Offerta economica*" presente sulla piattaforma "SinTel" il concorrente, a pena di esclusione, dovrà indicare la propria offerta economica, compilando l'apposito campo proposto dalla piattaforma: nel campo "**Offerta economica**", il concorrente dovrà inserire il valore complessivo offerto, **superiore all'importo a base d'asta**, espresso in Euro, IVA e altri oneri esclusi, con cinque cifre decimali.

La piattaforma prevede il campo obbligatorio "*Di cui costi per la sicurezza derivanti da interferenza*", che deve essere compilato inserendo il valore "0,00" in quanto non pertinente con la presente procedura.

Terminata la compilazione dell'offerta economica, sempre **al terzo step** del percorso guidato "*Invia offerta*", la piattaforma "SinTel" genererà un documento d'offerta in formato ".pdf", riepilogativo dell'intera offerta, che dovrà essere scaricato dal concorrente sul proprio terminale e, quindi, firmato digitalmente dal legale rappresentante o soggetto munito di poteri, senza modificarlo o rinominarlo, ed essere allegato in piattaforma nell'apposito campo.

Si rammenta che il "*Documento d'offerta*" costituisce offerta e contiene elementi essenziali della medesima. Il file scaricato non può pertanto essere modificato in quanto le eventuali modifiche costituiscono variazione di elementi essenziali.

Il concorrente, per concludere l'invio dell'offerta, deve allegare a Sistema il "*Documento d'offerta*" in formato .pdf firmato come sopra descritto.

ATTENZIONE: Sono inammissibili le offerte economiche: pari o inferiori all'importo a base d'asta; prive di sottoscrizione; condizionate o espresse in modo indeterminato. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

Solo a seguito dell'upload del "*Documento d'offerta*" in formato.pdf firmato come richiesto, il concorrente può passare allo **step 4** "*Riepilogo ed invio dell'Offerta*" del percorso "*Invia offerta*", per completare la presentazione effettiva dell'offerta mediante la funzionalità "*Invia Offerta*" che, si rammenta, dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di presentazione delle offerte indicato all'art. 10. Allo **step 4** del percorso guidato "*Invia Offerta*" il concorrente visualizza il riepilogo di tutte le informazioni componenti la propria offerta.

Il concorrente, per concludere il percorso guidato ed inviare l'offerta, deve cliccare l'apposito tasto "*Invia offerta*". "SinTel" restituirà un messaggio a video dando evidenza del buon esito dell'invio

dell'offerta.

14. MODALITÀ DI APERTURA DELLE BUSTE E ASSEGNAZIONE

Le buste telematiche che compongono l'offerta saranno aperte dal Responsabile del Procedimento in seduta pubblica, da remoto.

Nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, ai concorrenti verrà data notizia, tramite la funzione “*Comunicazioni della procedura*” presente sulla piattaforma “SinTel”, in merito alle date in cui verranno aperte le buste telematiche componenti l'offerta. In quest'ottica, si fa presente che la prima seduta di gara per l'apertura della “*Busta telematica n. 1*” contenente la documentazione amministrativa avrà luogo da remoto il giorno **2 marzo 2023 alle ore 16:00**.

Eventuali modifiche del giorno e dell'ora della seduta pubblica per l'apertura delle buste saranno pubblicate sul sito istituzionale di Parcam e comunicate ai concorrenti tramite la Piattaforma “SinTel”.

Alle sedute pubbliche potranno assistere gli operatori economici concorrenti, nelle persone dei propri legali rappresentanti o di procuratori, previo invio a Parcam di procura speciale e di documento di riconoscimento, trasmessi tramite il canale “*Comunicazioni della procedura*” presente in piattaforma.

Nella prima seduta di gara, il Responsabile del Procedimento verificherà la correttezza formale delle offerte e procederà all'apertura della “*Busta telematica n. 1*” contenente la documentazione amministrativa.

Il Responsabile del Procedimento, in seduta riservata, procederà all'esame sostanziale della documentazione amministrativa e, ove necessario, provvederà all'esclusione dei concorrenti che non risulteranno in regola con le prescrizioni del presente Avviso, ovvero alla richiesta di chiarimenti o integrazioni.

Il Responsabile del Procedimento procederà poi alla convocazione della seconda seduta di gara, per l'apertura della “*Busta telematica n. 2*” contenente l'Offerta economica, in cui verrà data lettura dell'importo offerto, al termine della quale verrà formata la graduatoria provvisoria. La data di tale seduta verrà comunicata ai concorrenti attraverso il canale “*Comunicazioni della procedura*” presente sulla Piattaforma Sintel.

La piattaforma “SinTel” attribuirà automaticamente un punteggio alle offerte economiche, calcolato secondo la seguente formula (c.d. “formula al prezzo massimo”):

Punteggio Economico = $P_{Emax} * (P_o / P_{max})$

dove:

- **P_o** = Prezzo offerto dal singolo concorrente
- **P_{Emax}** = Punteggio economico massimo assegnabile
- **P_{max}** = Prezzo più alto offerto in gara

Parcam si riserva il diritto di non procedere all'assegnazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'assegnazione anche in presenza di una sola

offerta valida, sempre che sia ritenuta idonea in relazione all'oggetto del contratto.

La procedura sarà assegnata provvisoriamente al concorrente che avrà presentato l'offerta economica migliore, come risultante dalla graduatoria definitiva.

Laddove le due migliori offerte risultassero di pari importo, i due concorrenti saranno invitati a presentare un'offerta migliorativa (offerta di rilancio), tramite apposita procedura gestita in modalità telematica sulla piattaforma "SinTel".

La presentazione della offerta di rilancio dovrà avvenire entro 3 (tre) giorni lavorativi dall'invito e dovrà contenere:

Busta telematica n. 1 (documentazione amministrativa): Domanda di partecipazione alla fase di rilancio firmata digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto munito di poteri di firma;

Busta telematica n.2 (offerta economica): il concorrente dovrà inserire il valore complessivo offerto, **superiore** a quello precedentemente offerto e risultante dalla graduatoria provvisoria della procedura di cui agli artt.10 e ss.

La piattaforma prevede il campo obbligatorio "Di cui costi per la sicurezza derivanti da interferenza", che deve essere compilato inserendo il valore "0,00" in quanto non pertinente con la presente procedura.

Verrà convocata apposita seduta pubblica da remoto per l'apertura delle Buste telematiche n. 1 e n. 2 come sopra descritte, e ne verrà data comunicazione ai concorrenti tramite il canale "Comunicazioni della procedura" sulla piattaforma "SinTel".

Il Responsabile del Procedimento procederà all'apertura delle Buste telematiche n. 1 e n. 2 citate al paragrafo precedente e prenderà atto delle offerte ricevute.

Laddove dovessero pervenire offerte migliorative, il Responsabile del Procedimento aggiornerà la graduatoria provvisoria relativa alla procedura di cui agli artt. 10 e ss..

Qualora le due offerte incrementate risultassero di pari importo, non saranno previsti ulteriori rilanci. La graduatoria provvisoria verrà aggiornata e l'assegnazione avverrà a favore del concorrente che avrà inviato per primo in ordine cronologico il proprio incremento all'offerta tramite la Piattaforma "SinTel".

Laddove non dovessero pervenire offerte migliorative, la graduatoria della procedura di cui agli artt. 10 e ss. resterà immutata e l'assegnazione avverrà a favore del concorrente che avrà inviato per primo in ordine cronologico la propria offerta tramite la Piattaforma "SinTel".

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'assegnazione definitiva oggetto del presente Avviso. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'assegnazione, all'incameramento della cauzione provvisoria e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo assegnatario.

Parcam si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione della locazione dell'immobile.

Parcam si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente Avviso.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato assegnatario o non sottoscriva il contratto, l'assegnazione avverrà a favore del

concorrente secondo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della graduatoria stessa.

L'impegno di Parcam alla stipula del contratto sarà vincolante dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione definitiva, mentre per l'assegnatario l'impegno sorgerà al momento della presentazione dell'offerta.

Dopo la comunicazione dell'assegnazione definitiva, l'assegnatario sarà invitato a produrre la documentazione finalizzata alla successiva stipulazione del contratto.

L'assegnatario si impegna a firmare il contratto di locazione secondo le indicazioni che Parcam invierà tramite comunicazione scritta.

Nel caso in cui, senza giustificati motivi oggettivi, l'assegnatario non intenda procedere alla firma del contratto secondo le indicazioni di Parcam, quest'ultima potrà procedere alla revoca dell'assegnazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria, oltre all'incameramento della cauzione provvisoria e il risarcimento del maggior danno.

Le spese del contratto relative ai bolli sono a carico del locatore, mentre l'imposta annuale di registrazione è suddivisa in parti uguali tra Parcam e il conduttore.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto.

15. CONDIZIONI DI UTILIZZO E DEPOSITO CAUZIONALE

L'unità immobiliare sarà assegnata in locazione per 6 anni, con possibilità di rinnovo di ulteriori 6 anni, previa la verifica della sussistenza dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione.

Il periodo della locazione inizierà dalla data prevista dal contratto di locazione, che si intende comunque successiva al 31.12.2024.

L'assegnatario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare secondo le modalità indicate nel contratto stipulato, che risulterà dall'integrazione dello Schema di contratto di locazione allegato (**Allegato 7**).

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte Parcam e/o Camera di Commercio.

L'assegnatario dovrà farsi carico, altresì, delle spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli spazi di pertinenza e delle spese di adeguamento dell'unità immobiliare necessarie in funzione delle attività cui sarà destinato l'immobile, per tutta la durata del rapporto giuridico.

È vietata la cessione del contratto, nonché la sublocazione a terzi, anche gratuita, dell'immobile, se non espressamente autorizzata da Parcam.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il locatario si impegna a costituire un **deposito cauzionale infruttifero** in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al canone annuo.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile.

Sarà invece incamerato da Parcam, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere di Parcam, si rendesse inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza dell'assegnazione.

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 4, il locatario rinuncia a richiedere l'indennità di cui agli articoli 1592 e 1593 del codice civile in relazione alle ulteriori addizioni e migliorie eventualmente poste in essere, anche se con il consenso del locatore, sull'Immobile durante il periodo di efficacia del Contratto di locazione.

16. RESTITUZIONE DEL BENE LOCATO

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte di Parcam, il conduttore dovrà restituire il bene a Parcam in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

Con la sottoscrizione del contratto il conduttore autorizza esplicitamente Parcam a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene, trattenendo, altresì, gli eventuali oneri per rimuovere l'impedimento o per rideterminare la perfetta efficienza direttamente dalla cauzione.

17. OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna:

- a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- a consentire a Parcam e alla Camera di Commercio la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, come puntualmente descritto nello Schema di contratto di locazione – All. 7;
- a stipulare una polizza assicurativa per il c.d. “rischio locativo”;
- a effettuare a propria cura e spese gli interventi relativi alle annualità successive al 2024 di cui all'art. 4, qualora si sia impegnato in fase di gara;
- qualora non abbia esercitato la facoltà di proposta di cui all'art. 4, a consentire a Parcam e alla Camera di commercio pieno accesso all'immobile, al fine di eseguire gli interventi programmati, che verranno comunque eseguiti minimizzando l'impatto per il Conduttore e in ogni caso senza pregiudicare interamente l'utilizzo dell'immobile, secondo modalità e tempi successivamente concordati tra le Parti.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (richiesta di posa in opera di contatore ed attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.), nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge, anche ad oggi non previsti;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

18. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è Marta Irene Lisena.

L'Avviso e i suoi allegati, oltre ad essere pubblicati sulla piattaforma "SinTel" per la gestione della procedura ad evidenza pubblica, sono altresì pubblicati sui siti internet di Parcam e di Camera di Commercio.

Il presente Avviso è altresì pubblicato per estratto sul quotidiano Il Sole24ore.

Per quanto non previsto dal presente Avviso si richiamano le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, la L. n. 392/78, il codice civile e le normative vigenti.

19. PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti in sede di procedura saranno trattati da Parcam, quale titolare del trattamento, come dettagliato nell'informativa resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 allegata (**Allegato 8**).

20. DOCUMENTAZIONE

La seguente documentazione è parte integrante del presente Avviso.

Allegato 1 - Descrizione Palazzo Mezzanotte

Allegato 2 - Interventi Palazzo Mezzanotte – biennio 2023/2024 e annualità successive

Allegato 3 - Modalità tecniche di utilizzo della Piattaforma Sintel

Allegato 4 - Partecipazione alle procedure

Allegato 5 - Domanda di partecipazione

Allegato 6 - Dichiarazione sostitutiva *ex art.* 80 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Allegato 7 - Schema di contratto di locazione

Allegato 8 - Informativa per il trattamento dei dati personali

Milano, 20 gennaio 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Marta Irene Lisena