



SETTORE PROPONENTE: COMMERCIO

OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER CONCESSIONE SPAZI NEL PADIGLIONE EX GROSSISTI DEL MERCATO COPERTO

IL DIRETTORE DEL SETTORE/IL DIRETTORE DEL SETTORE INCARICATO/IL SINDACO/
IL VICESINDACO/IL SEGRETARIO GEN.LE /IL VICE-SEGRETARIO GEN.LE VICARIO/IL
VICE-SEGRETARIO GEN.LE AGG.TO

RENDE NOTO/AVVISA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER CONCESSIONE SPAZI NEL PADIGLIONE EX GROSSISTI DEL MERCATO
COPERTO

Il Comune di Como, nell'ambito delle iniziative del Distretto Urbano del Commercio (bando relativo al progetto strategico Distretti del Commercio per la competitività e l'innovazione del sistema distributivo nelle aree urbane – Decreto Regione Lombardia 8951 / 2008 – 2° supplemento BURL 35 / 2008), ha completato l'implementazione del Progetto per la riqualificazione funzionale del Padiglione grossisti del Mercato coperto.

Il Progetto, approvato con determinazione dirigenziale R.G.1426 / 2011 e portato a compimento dal RTI di Imprese Paffumi Renato (capogruppo) con sede a Colle Val d'Elsa – Cooperativa Montemaggio (mandante) con sede a Colle Val d'Elsa, prevedeva:

- la riqualificazione funzionale, strutturale ed impiantistica del Padiglione;
- il miglioramento e potenziamento della logistica e del grado di fruibilità da parte dell'utenza;
- l'aumento della superficie commerciale mediante realizzazione di un piano soppalco;
- la creazione di una galleria centrale con connotazione di spazio polifunzionale per eventi;
- la creazione di uno spazio ludico, di servizi igienici e di spazi di servizio.

Il Padiglione è stato progettato per costituire uno spazio commerciale di eccellenza, denominato "*Piazza Coperta del Commercio e degli Eventi*", in una zona immediatamente a ridosso del centro cittadino, ad elevata percorrenza pedonale e ottimamente servita dai mezzi pubblici.

L'offerta commerciale del Padiglione così rinnovato:

- affiancherà in maniera complementare quella del Mercato Annonario e del Mercato delle Mercerie;

- sarà integrata da un fitto programma di animazione e di eventi culturali che potranno essere ospitati nella galleria centrale posta al livello 0 ovvero in altre sue aree ritenute idonee.

Tutti questi elementi rappresentano un elemento di discontinuità sia per l'economia che per l'attrattività e la vivibilità del quartiere, ponendosi come un volano positivo capace di attrarre nuovi protagonisti e nuovi investimenti e generando un maggiore valore complessivo del circondario.

I lavori hanno prodotto:

Livello -1 (seminterrato)

- 19 magazzini, con superfici comprese tra 17 e 50 mq, per una superficie complessiva pari a circa 650 mq;
- due locali per complessivi 100 mq circa destinati ad accogliere gli impianti tecnologici quali la sottostazione dell'impianto di riscaldamento con i collettori delle pompe da cui si dipartono i vari circuiti destinati ai negozi e la futura centrale frigorifera, che dovrà essere corredata del gruppo frigorifero con un successivo intervento separato.

Livello 0 (a quota rialzata rispetto alla strada):

- fino a 15 box da adibire ad attività commerciali o artigianali con metratura compresa tra 15 e 35 mq per una superficie complessiva pari a circa 490 mq:
 - Gli spazi commerciali, consegnati *al rustico*, si affacciano con una vetrina sulla galleria centrale e sono dotati di accesso sul retro per approvvigionamento merci dalla banchina di carico già esistente;
 - in caso di particolari necessità commerciali, due o più spazi potranno essere riuniti;
- La "piazza coperta" centrale da adibire a spazio polifunzionale con superficie pari a circa 510 mq;
- Gli spazi per logistica e di servizio, per complessivi 120 mq, comprendenti:
 - le scale di accesso al vano tecnico intermedio;
 - i vani corsa dei montacarichi e dell'ascensore con relativi spazi di movimentazione merci;
 - i camini di evacuazione fumi piano interrato;
- 2 blocchi di servizi igienici posti sugli angoli della struttura, ai lati dell'accesso da Via Sirtori con superficie totale pari a circa 54 mq;
- 1 locale da adibire a "spazio bimbi" con superficie pari a circa 46 mq;
- 1 locale da adibire a segreteria / Infopoint / centrale del presidio antincendio, a ridosso dell'accesso da via Mentana;
- 1 locale cucina a ridosso dell'accesso da Via Mentana (le cui condizioni funzionali restano da verificare) con superficie pari a circa 60 mq:
 - Il locale cucina non è accessibile dal livello 0 ma può essere messo in comunicazione con il livello 1 tramite un portavivande.

Tutti gli spazi commerciali del livello 0:

- saranno consegnati al rustico (con pavimentazione già realizzata), senza pareti divisorie, che dovranno essere a secco, realizzate in cartongesso:
 - sarà il Consorzio delle Imprese Concessionarie a individuare l'Azienda ovvero le Aziende che realizzeranno le pareti divisorie e a ripartirne i costi tra i consorziati interessati dai lavori (cfr. pag. 3 *"tutte le attività commerciali concessionarie avranno l'obbligo di consorzarsi per gestire in autonomia la struttura"*)
- Saranno dotati di predisposizioni allacciamenti per:
 - impianto elettrico;

- impianto idrico;
- scarichi;
- Saranno già predisposti con sistema centralizzato di riscaldamento / rinfrescamento, ad eccezione del gruppo frigorifero da collocare al piano interrato nel locale tecnico già predisposto, oltre alle tubazioni di raccordo, a carico dei concessionari;
- Resta a carico dei concessionari l'installazione dei terminali impiantistici dell'impianto di termoventilazione (fan-coil, radiatori, rete distributiva interna acqua calda ed acqua refrigerata, plenum a soffitto, griglie ripresa, canalizzazioni interne imp. termoventilazione), la realizzazione dell'impianto elettrico con proprio gruppo misura, controsoffitti, divisori interni, eventuali dotazioni igienico sanitarie;

Livello 1 (soppalco)

Un'area omogenea di mq 690, compresi i percorsi di transito in corrispondenza del parapetto interno con larghezza minima di 2,00 mt ed i due locali rispettivamente soprastanti la cucina e la segreteria

- accessibile dalle scalinate poste a ridosso degli ingressi di via Mentana e di via Sirtori
- attualmente prevista con finitura "al rustico", per la quale è già finanziata la realizzazione:
 - del parapetto verso il vuoto interno ed in corrispondenza delle scale di accesso
 - il rivestimento in pietra delle medesime scale.

Lo spazio *soppalco* sarà consegnato:

- al rustico;
- dotato di predisposizioni allacciamenti per:
 - impianto elettrico;
 - impianto idrico;
 - scarichi;
 - integrazione impianto centralizzato di riscaldamento (la caldaia installata ha una potenzialità adeguata anche per le future attività commerciali del piano soppalco)
 - integrazione predisposizioni per impianto di raffrescamento.
- senza pavimentazione;

Sarà onere del Concessionario, sulla base del Progetto approvato dal Comune di Como e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Sovrintendenza, provvedere ai seguenti interventi necessari al completamento funzionale del livello 1:

- pavimentazione;
- realizzazione partizioni interne con vetrate rispetto al corsello interno prospettante la galleria sottostante del "livello 0";
- realizzazione impianti di termoventilazione, elettrici e di sicurezza;
- allestimenti e finiture varie delle singole attività commerciali, in relazione alle relative tipologie affinché siano completamente funzionali.

Tutti i costi sostenuti dal Concessionario ovvero dai Concessionari del livello 1 per le suddette opere, che andranno a costituire valore per il Comune di Como, verranno rimborsati dallo stesso secondo la Legge.

Livello 0 e Livello 1:

1. Le attività commerciali concessionarie dovranno rispondere a queste caratteristiche (in conformità al Programma di Intervento del Distretto Urbano del Commercio della città di Como approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 6 / 2009):

- a. Essere nuove tipologie merceologiche destinate prevalentemente alla vendita di beni non alimentari,
 - b. Essere complementari a quelle tradizionalmente presenti nel mercato di Como (intendendosi il mercato coperto dei generi alimentari),
 - c. Ispirarsi all'organizzazione spaziale e distributiva dei punti vendita esistenti nelle gallerie dei centri commerciali extra urbani;
2. Tutte le Imprese concessionarie avranno l'obbligo di consorzarsi per gestire in autonomia la struttura;
 3. Ogni intervento effettuato per l'allestimento dei futuri punti vendita dovrà essere rimovibile al termine della concessione e non dovrà modificare in alcun modo la struttura consegnata al concessionario;
 4. Vengono stimati dagli Uffici del Comune di Como questi costi per l'accesso e la gestione di ciascuna attività commerciale all'interno della nuova struttura:
 - a. affitto: € 240mq / anno;
 - b. spese di conduzione (utenze, presidio antincendio, manutenzione ordinaria, vigilanza, etc.): € 120mq / anno.

L'edificio è inoltre dotato di:

- 1 montacarichi della portata di kg 2000 che metterà in comunicazione i livelli 0 e -1;
- cancelli di accesso alle aree comuni;
- sistema di illuminazione delle aree comuni;

Il Comune di Como si riserva la facoltà, al termine del Bando pubblico per la concessione degli spazi sopra descritti, di autorizzare l'installazione e conseguente apertura dei punti vendita presso il livello 0 ovvero il livello 1 ovvero entrambi i livelli.

È in corso di stesura la bozza di regolamento per il funzionamento della *Piazza Coperta del Commercio e degli Eventi* da parte dell'Ufficio Commercio: il testo dovrà essere sottoposto ad approvazione del Consiglio Comunale.

Detto regolamento disciplinerà il funzionamento degli spazi commerciali e della piazza coperta e, se dovesse prevedere l'istituzione o l'individuazione di un soggetto gestore responsabile della sua applicazione, manterrà in ogni caso, in capo al Comune:

- la concessione / revoca degli spazi;
- la sostituzione delle imprese che cessino l'attività prima della scadenza della concessione;
- la determinazione di orari di apertura minimi per le attività commerciali (indicativamente tra le 09:00 e le 19:00, da lunedì a sabato);
- la concessione gratuita degli spazi comuni (piazza) per tutte le attività di animazione che si svolgeranno durante l'apertura "ordinaria" dell'area.

La concessione dei posteggi (ossia i singoli spazi commerciali) avverrà mediante procedura selettiva.

Con il presente avviso pubblico, s'intende procedere alla raccolta delle manifestazioni di interesse degli operatori economici privati al fine di meglio impostare la successiva procedura ad evidenza pubblica per la concessione degli spazi.

Le segnalazioni dovranno pervenire entro lunedì 14 settembre 2015 in uno dei seguenti modi:

- a mano o con Raccomandata A.R. all'indirizzo COMUNE DI COMO - Settore Servizi Informativi, Controllo di gestione, Commercio, via Odescalchi, 13 - 22100 Como;
- tramite PEC all'indirizzo comune.como@comune.pec.como.it;
- mediante consegna al Protocollo Generale del Comune di Como sito in via Vittorio Emanuele II, 97.

In ogni caso, all'esterno della busta o nell'oggetto della PEC, dovrà essere riportata la dicitura *"Manifestazione d'interesse: Piazza coperta del mercato e degli eventi"*.

Ogni manifestazione di interesse dovrà contenere e / o indicare:

- Denominazione dell'Impresa, ragione sociale, sede legale, partita iva (se già costituita);
- Specializzazione merceologica e / o produttiva;
- Indicazione del livello del padiglione per cui si manifesta interesse;
- Ampiezza dello spazio che si intende occupare;
- Descrizione sintetica dell'attività che si intende svolgere, redatta in modo tale che si evidenzi la capacità di rispondere alla *mission* del progetto di riqualificazione e creazione di un'area commerciale di eccellenza (cfr. il punto 1, lettere A, B, C, e D a pag. 3);
- La stessa descrizione dovrà indicare:
 - Il target di pubblico a cui l'attività si rivolge;
 - Il riferimento, se noto, ad altre eventuali attività assimilabili, anche in essere fuori dal territorio comasco.
- Eventuali segnalazioni / richieste / esigenze particolari in merito all'eventuale utilizzo degli spazi;
- Eventuali proposte o contributi di idee sull'organizzazione complessiva del nuovo Padiglione; si citano a titolo di esempio:
 - Giorni e orari di apertura
 - Palinsesto degli eventi
 - Etc.

Le proposte ed i dati forniti dall'operatore verranno utilizzati esclusivamente ai fini del presente avviso e i nominativi non saranno in alcun modo resi pubblici. Il Comune di Como e il Distretto Urbano del Commercio si riservano inoltre la facoltà di invitare tutti coloro che avranno manifestato il proprio interesse a incontri in cui approfondire le proposte di ognuno.

Alla procedura pubblica di selezione, che verrà successivamente espletata per la concessione degli spazi, potranno comunque partecipare anche soggetti diversi da coloro che avranno presentato le segnalazioni di cui al presente avviso, nel rispetto delle condizioni del successivo bando di gara.

La presente Manifestazione di interesse non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale.

La documentazione riguardante:

- il progetto di ristrutturazione del Padiglione
- le azioni del DUC, con particolare riferimento all'azione "area mercatale d'eccellenza"

Possono essere richieste al Responsabile del Procedimento oppure al Manager del DUC all'indirizzo ai rispettivi indirizzi mail:

- Ing. Giovanni Fazio (Responsabile del Procedimento): fazio.giovanni@comune.como.it
- Dott. Lorenzo Donegana (Manager del DUC): donegana.lorenzo@comune.como.it

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Sistemi Informativi, Controllo di gestione e Commercio, Ing. Giovanni Fazio

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Fazio