

FOODY
QUALITÀ E SICUREZZA ALIMENTARE



Qualità
e sicurezza
alimentare.

SogeMi
MERCATO ALIMENTARE MILANO

CAPITOLATO SPECIALE

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PRODUZIONE E VENDITA DI
GHIACCIO ALIMENTARE NEL COMPRESORIO ALIMENTARE DI MILANO**

Sommario

1. Oggetto del Capitolato	3
2. Definizioni.....	3
3. Servizio in concessione	3
4. Struttura fornita in concessione per l'espletamento del servizio	4
5. Durata della concessione	4
6. Impianti e organizzazione del servizio.....	4
7. Tariffa di Vendita e stima valore ricavi della Concessione	5
8. Corrispettivi	5
9. Inadempienze e penalità	6

1. Oggetto del Capitolato

Formano oggetto del presente Capitolato le prescrizioni e le clausole di carattere generale, nonché le specifiche tecniche e regolamentari che disciplinano l'affidamento in concessione, da parte di Sogemi, del servizio di produzione e vendita di ghiaccio alimentare all'interno del Comprensorio Alimentare di Milano.

2. Definizioni

Ghiaccio alimentare: ghiaccio prodotto da acqua potabile, destinato a entrare in contatto diretto o indiretto con alimenti o bevande, conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa – Regolamento CE n. 852/2004 – Allegato II; D.Lgs. 31/2001 (acque destinate al consumo umano).

Produzione di ghiaccio: attività tecnica di fabbricazione, raccolta, conservazione e messa a disposizione di ghiaccio alimentare – Regolamento CE n. 852/2004; norme UNI e linee guida HACCP.

Vendita di ghiaccio: attività di vendita di ghiaccio alimentare prodotto dal Concessionario.

Operatori di mercato: titolari, dipendenti e collaboratori, in ogni forma, di soggetti giuridici con un rapporto contrattuale negli ambiti mercatale, logistico produttivo e servizi, in possesso di T.I.A. (titolo di accesso), documento autorizzativo rilasciato da Sogemi che consente l'ingresso e lo svolgimento di attività specifiche all'interno del Comprensorio.

Acquirenti: titolari, dipendenti e collaboratori, in ogni forma, di soggetti giuridici abilitati per oggetto della propria attività a compiere operazioni di acquisto di prodotti agroalimentari. Il possesso del T.I.A. acquirente consente l'accesso al Comprensorio Alimentare e l'acquisto di prodotti presso i Mercati all'Ingrosso negli orari di apertura previsti per singolo Mercato.

Infrastruttura: spazio che verrà conferito in concessione al Concessionario per l'installazione dei macchinari e la gestione delle operazioni di produzione e vendita del ghiaccio.

Registro H.A.C.C.P.: documento obbligatorio di autocontrollo igienico-sanitario, redatto secondo il sistema H.A.C.C.P., da tenersi aggiornato dal concessionario. Regolamento CE n. 852/2004, art. 5; Manuali regionali H.A.C.C.P.

Sanificazione: processo di pulizia e disinfezione periodica delle superfici e attrezzature a contatto con acqua e ghiaccio, secondo un piano documentato. Regolamento CE n. 852/2004 – Allegato II

3. Servizio in concessione

Oggetto della presente concessione è il servizio di produzione e vendita di Ghiaccio Alimentare.

Il Concessionario dovrà garantire la produzione minima giornaliera di 15.000 Kg. da destinare agli Operatori di mercato e Acquirenti nei formati a scaglia piatta e pilè/tritato. Il Concessionario potrà produrre e vendere ghiaccio anche in altri formati.

Il servizio di vendita è in esclusiva e dovrà essere necessariamente garantito almeno dal lunedì al sabato dei giorni non festivi dalle ore 03.00 alle ore 10.30.

Agli Operatori di Mercato è consentita l'autoproduzione di ghiaccio alimentare esclusivamente per propri fini interni e strettamente connessi alla propria attività. Agli Operatori di Mercato è espressamente vietata qualsiasi forma di rivendita a terzi del ghiaccio prodotto o acquistato.

4. Struttura fornita in concessione per l'espletamento del servizio

Il Concessionario avrà in concessione, per tutta la durata dell'affidamento, una specifica infrastruttura all'interno del Mercato Ittico di 228 mq.

Gli allacciamenti di luce, gas e acqua verranno forniti al piede del fabbricato e saranno a carico del Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto ad allestire l'infrastruttura (cfr. paragrafo 6) ed avviare il servizio entro e non oltre 45 giorni dalla consegna dello spazio (prevista indicativamente per il 15 luglio 2026).

5. Durata della concessione

La durata della concessione è pari ad anni 6, decorrenti dall'avvio del servizio, previsto indicativamente per il 01 settembre 2026; laddove la consegna dell'infrastruttura (cfr. paragrafo precedente) avvenga in data successiva, la decorrenza del servizio sarà conseguentemente posticipata, senza nessun pregiudizio per Sogemi.

6. Impianti e organizzazione del servizio

Il Concessionario dovrà installare, a proprie spese, impianti e attrezzature per la produzione di ghiaccio, che garantiscano la salubrità del prodotto e la conformità ai requisiti previsti dalla normativa vigente. In particolare, è fatto obbligo di:

- impiegare macchinari certificati CE per uso alimentare, dotati di sistema di filtrazione dell'acqua in ingresso e di auto-sanificazione programmabile;
- garantire che i macchinari abbiano una produzione minima giornaliera di 15.000 kg a scaglia piatta e pilè/tritato da destinare agli Operatori di mercato e Acquirenti;
- garantire che gli impianti utilizzino esclusivamente acqua potabile conforme al D.Lgs. 31/2001;
- garantire sistemi di stoccaggio idonei al mantenimento delle condizioni igieniche
- effettuare le attività di pulizia e sanificazione secondo le normative vigenti.

Tutte le attività di pulizia e sanificazione dovranno essere documentate su registro HACCP aggiornato, tenuto presso l'impianto e accessibile ai controlli della Società e degli organi sanitari. L'uso delle suddette strutture è esclusivamente connesso con lo svolgimento del servizio, per cui con la cessazione della concessione le strutture dovranno essere riconsegnate a Sogemi nello stato in cui si trovavano al momento della consegna. Il Concessionario potrà utilizzare per la

propria attività dette strutture H24 7 giorni su 7, nel rispetto delle norme vigenti, del Regolamento del Comprensorio e senza arrecare danno a Sogemi e alle altre imprese insediate all'interno della struttura mercatale.

7. Tariffa di Vendita e stima valore ricavi della Concessione

Il prezzo di vendita del ghiaccio alimentare nei formati a scaglia piatta e pilè/tritato che il Concessionario dovrà applicare ai clienti che lo ritirano all'interno del Comprensorio è fissato in **€ 0,22 + IVA al chilogrammo**.

Tale prezzo è soggetto a revisione periodica da parte di Sogemi, in relazione agli andamenti del mercato e ai costi operativi del servizio, previo confronto con il Concessionario.

Per la vendita di altri formati di ghiaccio all'interno del Comprensorio e per la vendita di qualsivoglia tipologia di formato di ghiaccio con consegna all'esterno del Comprensorio, il prezzo di vendita sarà stabilito liberamente dal Concessionario, senza necessità di autorizzazione o approvazione preventiva da parte di Sogemi.

Si stima una produzione e vendita annua di ghiaccio alimentare pari a 8.000.000 kg (8.000 tonnellate).

Il valore della concessione è pertanto stimato in € 10.560.000, oltre I.V.A.

$$6 \text{ anni} * 8.000.000 \text{ kg.} * € 0,22 = € 10.560.000$$

Ai soli fini della determinazione del valore stimato della concessione, quest'ultimo è stato determinato tenendo degli elementi di cui all'art. 179, D.Lgs. n. 36/2023. Si segnala che tale valore ha natura meramente indicativa e che pertanto Sogemi non garantisce la realizzazione di alcun volume minimo di affari. I Concorrenti espressamente accettano che la stima del valore non è in alcun modo vincolante per Sogemi, né per i singoli utenti, in quanto trattasi di valore presuntivo, meramente indicativo e non prestabilito, che potrà essere soggetto a variazioni, anche in diminuzione, in funzione delle esigenze dei singoli operatori in base alle fluttuazioni del mercato e della domanda.

In applicazione dell'art. 177, comma 1 e 2, D.Lgs. n. 36/2023, il rischio operativo relativo alla remunerazione della concessione resta integralmente a carico del Concessionario. Pertanto, ogni variazione delle quantità come sopra stimate nel corso dell'esecuzione del contratto non attribuirà alcun diritto o pretesa del concessionario in ordine all'integrazione dei corrispettivi unitari dei servizi pattuiti, né ogni altra forma di indennizzo o modifica degli obblighi assunti dall'affidatario. Allo stesso modo il valore complessivo posto a base di gara, come determinato al presente articolo, non determina in capo al concessionario alcun diritto né verso Sogemi, né verso i singoli utenti, in ordine all'effettivo conseguimento di tale importo.

8. Corrispettivi

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere a Sogemi i seguenti corrispettivi:

- *Fee* di ingresso, a titolo di contributo *una tantum*, pari ad € 5.000,00, soggetto ad offerta economica al rialzo, da corrispondere alla consegna dell'infrastruttura;

- canone annuo concessorio pari ad € 34.200 (€ 150/MQ), per la concessione dell'infrastruttura di 228 MQ dedicata all'espletamento del servizio, da corrispondersi in n. 4 rate trimestrali annuali anticipate;
- 5% del valore del fatturato di vendita del ghiaccio alimentare, a titolo di riconoscimento per l'esclusività del servizio all'interno del Comprensorio e per la gestione del sistema dei controlli. La rendicontazione è trimestrale. Entro il 10 del mese successivo al trimestre, il Concessionario dovrà presentare a Sogemi le fatture emesse per il servizio di vendita e il relativo corrispettivo.

Saranno altresì a carico del Concessionario:

- gli oneri per l'allacciamento, la gestione e i consumi di tutte le utenze (luce, gas e acqua);
- le spese di pulizia dello spazio in concessione;
- gli oneri di manutenzione ordinaria degli impianti;
- gli oneri di mantenimento delle condizioni di sicurezza nello svolgimento del servizio;
- ogni altra spesa, costo o onere non espressamente posto a carico di Sogemi nel presente capitolato.

9. Inadempienze e penalità

In caso di inadempimento agli obblighi previsti nel presente Capitolato, Sogemi avrà la facoltà di applicare al Concessionario una penale per singolo episodio di importo fino a € 1.000, in base alla gravità della violazione.

Sogemi avrà la facoltà altresì di applicare al Concessionario una penale giornaliera, pari a € 500 per ciascun giorno di interruzione del servizio, salvo cause di forza maggiore.

La contestazione sarà comunicata mediante PEC ed il Concessionario avrà 7 (sette) giorni di tempo dalla comunicazione per produrre le proprie controdeduzioni, a seguito delle quali (o in mancanza delle quali) si vedrà confermata, ridotta o annullata la penalità.