
DETERMINA N. 92

Milano, 06 dicembre 2022

Estensore: Direttore Generale

Oggetto: **Determina approvazione della ripartizione delle spese comprensoriali, delle spese dirette dei singoli edifici e dei relativi criteri di calcolo delle superficie e delle tabelle millesimali.**

PREMESSO CHE:

- Sogemi intende procedere con la determinazione univoca dei costi comprensoriali;
- in data 07/07/2022 e in data 29/11/2022 Sogemi ha conferito un incarico alla società Mygg per la suddivisione dei costi e spese generali delle unità immobiliari del Comprensorio Agroalimentare;

VISTA

la proposta di determina del 06.12.2022 protocollo n.229 del Direttore Affari Generali e del Direttore Patrimonio

con la presente il Direttore Generale approva:

- la **“Relazione metodo di calcolo”** (all.1) con cui sono state calcolate le Tabelle Millesimali di ogni singolo edificio del comprensorio;
- la **“Tabella di ripartizione delle spese comprensoriali”** e planimetria (all. 2);
- la **“Tabella riepilogativa delle superfici degli edifici”** (all.3);
- l’applicazione dei **costi di fabbricato**, da ripartire tramite le **tabelle millesimali** dei singoli edifici;
- l’applicazione dei **costi di comprensorio come definiti nella proposta**, da ripartire tramite la **tabelle di ripartizione delle spese comprensoriali** (all.2) e le **tabelle millesimali** dei singoli edifici;
- di dare mandato alle Direzioni Affari Generali e Patrimonio affinché procedano alla presentazione di quanto contenuto nella presente nota interna con una comunicazione specifica;
- di dare mandato alla Direzione Patrimonio per la revisione annuale delle tabelle millesimali;
- di procedere con l’attuazione delle presente determina a partire dal 1 gennaio 2023.

LA DIREZIONE GENERALE

RELAZIONE SUL METODO DI CALCOLO PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

DEL COMPENSORIO AGROALIMENTARE SO.GE.M.I. IN MILANO VIA C. LOMBROSO 54_95

1. DESCRIZIONE DEL COMPENSORIO

Il comprensorio Agroalimentare, caratterizzato da due comparti (Ortofrutticolo e Ittico-Fiori-Carni) distinti e interconnessi tra loro, ricopre una superficie di circa 650.000,00 mq. Le porte d'ingresso e di uscita per l'accesso ai comparti sono poste su via Varsavia e su via C. Lombroso.

All'interno del comparto Ittico-Fiori-Carni vi sono i seguenti lotti:

- mercato ittico e relativa pensilina ambulanti;
- mercato carni-fiori;
- edificio ambulanti;
- edificio servizi;
- edificio 34 (servizi);
- edificio magazzini;
- piattaforma logistica (di terzi con diritto di superficie a Prologis);
- area eventi (adibita a parcheggi);
- fabbricati e aree di servizio quali: centrale termica, pensilina carrelli, cabina elettrica, aree di sosta.

Nel comparto ortofrutticolo vi sono:

- mercato ortofrutticolo;
- fabbricato frigorifero;
- palazzo affari;
- piattaforma logistica PLA_1;
- piattaforma logistica PLA_2;
- piattaforma logistica ortofrutta PLO1;
- tettoie A, B1, B2;
- capannoni adibiti a officina;
- edificio MO 28;
- chioschi Bar;
- area esterna prima strada (adibita a parcheggi di pertinenza);
- fabbricati e aree di servizio quali: area ecologica, centrale termica, cabine A2A, aree di sosta.

2. CRITERI DI CALCOLO

I millesimi di ogni unità sono stati calcolati tenendo in considerazione tutti gli elementi costituenti e le relative caratteristiche, compresi i vani accessori e/o complementari che ne fanno parte. Il tutto come meglio descritto nei paragrafi successivi.

Lo stato di consistenza preso in considerazione per l'elaborazione dei riparti millesimali fa riferimento alla situazione del Comprensorio esistente al 31/12/2022.

Le superfici sono state reperite dalle tabulazioni comprensoriali già in uso e confrontate con gli elaborati planimetrici forniti dalla proprietà.

Tutte le unità sono state identificate e riportate nelle tabelle millesimali ed evidenziate negli elaborati grafici con un numero progressivo o un codice di riferimento.

Superficie reale

1. La Superficie reale si ottiene dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al seguente comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui al seguente comma 3.
2. Sono compresi:
 - tutte le superfici lorde dell'edificio a tutti i piani fuori terra e interrati compreso il 50% dei muri perimetrali;
 - tutte le aree esterne coperte e/o scoperte pertinenziali alle unità di cui alla precedente lettera a).
3. Sono escluse le seguenti superfici:
 - a) spazi comuni;
 - b) vani tecnici comuni;
 - c) vani scala comuni;
 - d) vani ascensori comuni;
 - e) cavedi impianti comuni.

Superficie di calcolo

La Superficie di calcolo rappresenta il valore derivante dalla Superficie reale delle unità ragguagliata con i coefficienti correttivi, come meglio descritto nel cap. 3 della Relazione.

3. TABELLE MILLESIMALI DI GESTIONE

Le Tabelle dei millesimi di Gestione sono riferite ai singoli edifici facenti parte del Comprensorio ed hanno come finalità la ripartizione di tutte le spese intrinseche e di quelle necessarie alla conservazione e al godimento degli spazi/servizi comuni.

Esse si riferiscono a:

- spese di manutenzione ordinaria: manutenzione dei fabbricati e degli impianti;
- spese relative alle utenze: energia elettrica/illuminazione degli spazi comuni e il consumo di acqua;
- spese di pulizie interna al fabbricato e delle aree esterne di pertinenza esclusiva, di smaltimento rifiuti e di derattizzazione/disinfezione;
- spese di vigilanza;

- spese relative alle assicurazioni;
- spese relative ad altri costi operativi, analisi/controlli sanitari.

Il calcolo per la determinazione dei millesimi è stato effettuato sulla base della Superficie reale (superficie effettiva) delle singole unità, compresa quella di ogni singolo vano accessorio (quali ad esempio spazi complementari con funzioni secondarie), opportunamente soppesata mediante l'applicazione di particolari Coefficienti correttivi atti a valutare l'indice di differenziazione delle varie unità in riferimento al godimento/utilizzo delle parti comuni e dei servizi comuni.

La superficie reale moltiplicata per i Coefficienti di unità (quali: di destinazione e di utilizzo) determina la Superficie di calcolo delle singole unità.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene, rapportando la Superficie di calcolo della singola unità alla somma delle Superfici di calcolo di tutte le unità costituenti l'edificio mediante la formula:

$$M_i = 1000 \times V_{ci} / \sum V_c$$

M_i è il valore millesimale dell'i-esima unità

V_{ci} è la Superficie di calcolo dell'i-esima unità

∑V_c è la somma delle Superfici di calcolo di tutte le unità

COEFFICIENTI DI UNITÀ

I coefficienti correttivi di seguito elencati sono quelli definiti ed utilizzati per il calcolo della "Superficie di calcolo" delle unità.

Tale superficie identifica il grado di utilizzazione di ogni unità sul quale viene commisurato il singolo contributo alle spese di gestione dell'edificio.

Per ogni tipologia è riportata la relativa descrizione e l'elenco dei valori.

Coefficiente di destinazione

Il coefficiente, relativo alla destinazione dell'unità, rappresenta il parametro base che identifica il grado di utilizzo normale.

I parametri adottati sono:

1,00	Unità con funzione principale
0,90	Unità associata/assimilabile alla funzione principale con caratteristiche inferiori
0,80	Unità con funzione secondaria rispetto alla principale (tipo celle frigo e laboratori)
0,75	Struttura chiusa assimilabile a magazzino/cella
0,70	Unità con funzione secondaria rispetto alla principale (tipo magazzini al piano e assimilabili)
0,60	Area interna coperta di pertinenza
0,40	Magazzini interrati
0,25	Spazi di stoccaggio interni (tipo platee)
0,20	Cantine di pertinenza ad abitazioni
0,20	Aree esterne chiuse (tipo depositi bombole e depositi pensilina ambulanti)
0,15	Aree esterne coperte
0,10	Aree esterne scoperte

Coefficiente di utilizzo

È il coefficiente che analizza e determina il grado di utilizzo particolare nel caso in cui si discosti da quello normale.

I parametri adottati sono:

1,00	Unità con funzione principale con forte utilizzo delle parti comuni
0,90	Unità con funzione principale o assimilabili con medio utilizzo delle parti comuni
0,80	Unità con funzione principale o assimilabili con basso utilizzo delle parti comuni

0,70	Unità con limitato utilizzo delle parti comuni
0,50	Unità con scarso utilizzo delle parti comuni

4. TABELLA RIPARTIZIONE SPESE COMPRESORIALI

La Tabella di ripartizione delle spese comprensoriali ha come finalità la redistribuzione ponderata di tutte le spese che rappresentano gli oneri di gestione dell'intero comparto al netto di quelle direttamente attribuibili ai singoli edifici del comprensorio.

Tali oneri sono stati aggregati in un unico centro di costo, denominato "Costi Operativi di Comprensorio", utilizzando la logica già consolidata nella gestione comprensoriale in uso, e ricomprendono le spese di gestione quali:

- manutenzioni: strade, parcheggi, impianti, recinzione, verde, manufatti in genere;
- utenze aree comuni: acqua, energia elettrica, rete telefonica;
- pulizie aree comuni: pulizie, smaltimento rifiuti, spurghi, sgombero neve, tassa raccolta rifiuti;
- vigilanza: portierato, vigilanza notturna;
- assicurazioni: sottoservizi, manufatti in genere;
- oneri di gestione: costi di gestione del comprensorio;
- ammortamenti: spese straordinarie.

Il calcolo per la determinazione della quota millesimale attribuibile ad ogni edificio è stato effettuato utilizzando la Superficie equivalente (desunta dalle tabelle millesimali di gestione), opportunamente soppesata mediante l'applicazione di Coefficienti correttivi atti a valutare l'indice di differenziazione degli edifici in relazione alla loro reale partecipazione alla spese comprensoriali.

COEFFICIENTI DI UNITÀ

I coefficienti correttivi di seguito elencati sono utilizzati per la determinazione della Superficie di calcolo dei singoli edifici.

Tale superficie così ottenuta identifica il grado di utilizzazione di ogni fabbricato sulla quale viene commisurata la partecipazione alle spese comprensoriali.

Coefficiente di unità (ripartizione)

È indicativo della destinazione prevalente dell'edificio rapportata all'incidenza nella voce di spesa comprensoriale (centro di costo).

I parametri adottati sono:

1,00	Incidenza normale (parametro base = superficie equivalente)
0,95	Incidenza media (scostamento rispetto al parametro base di riduzione della sup. equivalente)
0,90	Incidenza medio-bassa (scostamento rispetto al parametro base di riduzione della sup. equivalente)
0,85	Incidenza bassa (scostamento rispetto al parametro base di riduzione della sup. equivalente)
0,80	Incidenza molto bassa (scostamento rispetto al parametro base di riduzione della sup. equivalente)

5. TABELLE MILLESIMALI DI RISCALDAMENTO DEI SINGOLI EDIFICI

Le Tabelle dei millesimi di Riscaldamento relative ai singoli edifici servono a ripartire le spese di consumo e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento per le sole unità che utilizzano il servizio.

Gli edifici per i quali è stata redatta la tabella millesimale di Riscaldamento sono:

- mercato ittico e fiori carni;
- palazzo affari.

Il calcolo per la determinazione dei millesimi è stato effettuato sulla base del volume riscaldato in valore assoluto.

Per gli edifici dotati di sistema di contabilizzazione del calore le tabelle in questione formano la base di ripartizione per i soli costi fissi e i costi di manutenzione degli impianti, in quanto i costi relativi ai consumi sono da addebitare sulla base dei rilevamenti accertati tramite le letture individuali.

6. ALLEGATI

Millesimi di gestione:	Ripartizione spese comprensoriali:	Millesimi di riscaldamento:
Mercato ittico	Ripartizione spese comprensoriali	Mercato ittico carni fiori
Mercato carni fiori		Palazzo affari
Edificio ambulanti mcf		
Edificio servizi		
Edificio 34 icf		
Edificio magazzini		
Mercato ortofrutta		
Fabbricato frigorifero		
Palazzo affari		
Logistica PLA-1		
Logistica PLA-2		
PLO1		
Tettoie		
Capannone 12		
Capannone 13		
Capannone 14		
Capannone 15		
Capannone 16		
Chioschi mo		
Edificio mo 28		
Tabella riepilogativa coefficienti		

RIPARTIZIONE SPESE COMPENSORIALI al 31/12/2022

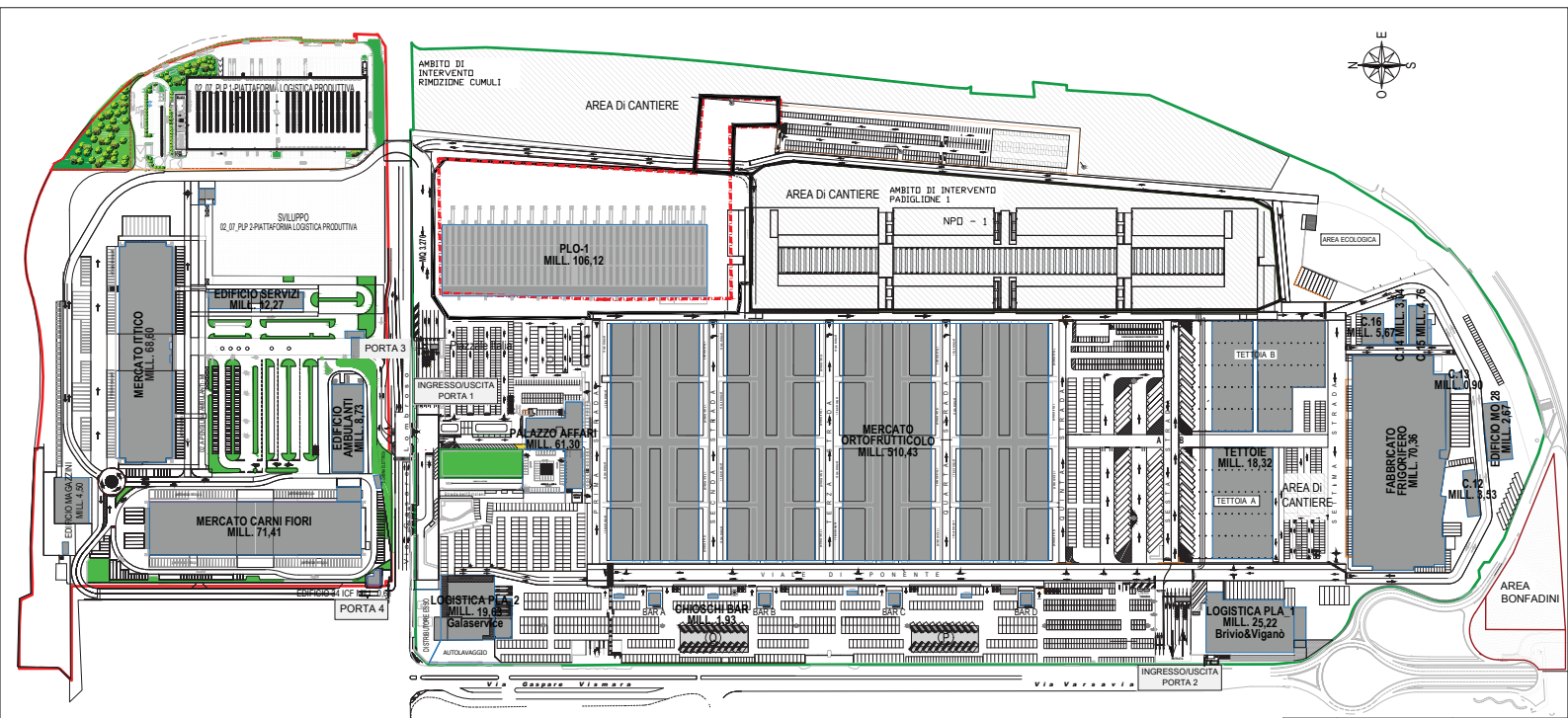
1	2	3	4	5	6
Edificio	Dest. Prevalente	Sup. equivalente	COSTI OPERATIVI DI COMPENSORIO		
			Coeff di unità	Sup. di calcolo	Millesimi Oneri consorsoriali
MERCATO ITTICO	PV	7715,01	1,00	7715,01	68,60
MERCATO CARNI FIORI	PV	8031,31	1,00	8031,31	71,41
EDIFICIO AMBULANTI	PV	981,98	1,00	981,98	8,73
EDIFICIO SERVIZI	MAG	1452,33	0,95	1379,71	12,27
EDIFICIO 34 ICF	DEP	76,02	0,90	68,42	0,61
EDIFICIO MAGAZZINI	DEP	561,96	0,90	505,76	4,50
MERCATO ORTOFRUTTA	PV	57405,51	1,00	57405,51	510,43
FABBRICATO FRIGORIFERO	MAG	8329,14	0,95	7912,69	70,36
PALAZZO AFFARI	UFF	8111,26	0,85	6894,57	61,30
LOGISTICA PLA_1	LOG	2836,62	1,00	2836,62	25,22
LOGISTICA PLA_2	LOG	2207,45	1,00	2207,45	19,63
PLO1	LOG	11935,25	1,00	11935,25	106,12
TETTOIE	TET	2169,12	0,95	2060,66	18,32
CAPANNONE 12	OFF	418,23	0,95	397,32	3,53
CAPANNONE 13	OFF	106,20	0,95	100,89	0,90
CAPANNONE 14	OFF	360,00	0,95	342,00	3,04
CAPANNONE 15	OFF	563,85	0,95	535,66	4,76
CAPANNONE 16	OFF	670,93	0,95	637,39	5,67
CHIOSCHI	COM	240,60	0,90	216,54	1,93
EDIFICIO MO 28	TET	316,70	0,95	300,86	2,67
TOTALI		114489,47		112465,59	1000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA COEFFICIENTI DI RIPARTIZIONE COSTI COMPENSORIALI

1 Tipologia costo	2 Descrizione	3	4	5	6	7	8	10	11
		DESTINAZIONE PREVALENTE EDIFICIO							
		COM	DEP	LOG	MAG	OFF	PV	TET	UFF
COSTI OPERATIVI DI COMPENSORIO	MANUTENZIONI: strade - parcheggi - impianti - recinzione - verde - manufatti in genere UTENZE AREE COMUNI: acqua - energia elettrica - rete telefonica PULIZIE AREE COMUNI: pulizie - smaltimento rifiuti - spurghi - sgombero neve - tassa raccolta rifiuti VIGILANZA: portierato - vigilanza notturna ASSICURAZIONI: sottoservizi ONERI DI GESTIONE: costi di gestione del compensorio AMMORTAMENTI: spese straordinarie	0,90	0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	0,85

DEFINIZIONE DESTINAZIONE PREVALENTE EDIFICI

1	2 Descrizione
COM	Commerciale
DEP	Depositi
LOG	Logistica
MAG	Magazzini
OFF	Officine (capannoni)
PV	Punti vendita
TET	Tettoie
UFF	Uffici



AREA:	COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO	N. TAVOLA:	NOME FILE:
DATA:	Planimetria millesimi comprensorio	DATA:	DATA:
COLLEGIO:	COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO	AUTORE:	AUTORE:
CLIENTE:	COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO	NOTE:	NOTE:
SCALE:	1:1000	LEGENDA:	LEGENDA:
AUTORE:	COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO	NOTE:	NOTE:

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI EDIFICI - censite al 31/12/2022

1 Comparto	2 Edificio	3 Descrizione	4 Superfici	
			reale	di calcolo
COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI	M ITTICO	Mercato ittico	8973,96	7715,01
	M CARNI FIORI	Mercato carni fiori	9152,57	8031,31
	E AMBULANTI	Edificio ambulanti - mercato CF	1893,80	981,98
	E SERVIZI	Edificio servizi	2166,50	1452,33
	E 34 ICF	Edificio servizi - mercato ICF	162,00	76,02
	E MAGAZZINI	Edificio magazzini	1236,00	561,96
COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO	M ORTOFRUTTA	Mercato ortofrutticolo	80257,39	57405,51
	F FRIGORIFERO	Fabbricato frigorifero	12617,17	8329,14
	P. AFFARI	Palazzo affari	9875,70	8111,26
	LOGIS PLA_1	Piattaforma logistica PLA_1 - Brivio & Viganò	4492,90	2836,62
	LOGIS PLA_2	Piattaforma logistica PLA_2 - Galaservice	6400,00	2207,45
	PLO1	Piattaforma logistica ortofrutta	19738,21	11935,25
	TETTOIE	Tettoie A B-1 B-2	14164,00	2169,12
	CAPANNONE 12	Capannone 12	570,00	418,23
	CAPANNONE 13	Capannone 13	118,00	106,20
	CAPANNONE 14	Capannone 14	400,00	360,00
	CAPANNONE 15	Capannone 15	655,00	563,85
	CAPANNONE 16	Capannone 16	825,48	670,93
	CHIOSCHI	Chioschi bar A-B-C-D	910,00	240,60
EDIFICIO MO 28	Tettoia chiusa 28	1906,00	316,70	
TOTALE COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI			23584,83	18818,61
TOTALE COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO			152929,85	95670,85
TOTALE SUPERFICI COMPENSORIO AGROALIMENTARE			176514,68	114489,47