

## AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA LOGISTICA E PRODUTTIVA AGROALIMENTARE

### 1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'AVVISO

SO.GE.M.I. S.p.A. (di seguito anche solo Sogemi), Società del Comune di Milano, è una Società per Azioni di diritto privato, a partecipazione prevalentemente pubblica, costituita per la gestione di un servizio pubblico di interesse generale avente ad oggetto l'istituzione, l'impianto e l'esercizio del Mercato Agroalimentare di Milano (di seguito anche solo Mercato).

In virtù della Convenzione stipulata tra il Comune di Milano e Sogemi, in data 27 maggio 1980 (di seguito anche la Convenzione), ai sensi dell'art. 952 cod. civ., è stato concesso il diritto di superficie su un'area di mq 742.495 circa riconoscendo, altresì, a Sogemi la facoltà di disporre, a favore di terzi, di beni e di diritti dei quali è titolare in virtù del diritto di superficie.

Nell'ambito della strategia di valorizzazione delle proprie aree e delle facoltà attribuitele dalla Convenzione, Sogemi intende concedere a terzi, a titolo oneroso, il diritto di superficie su una porzione d'area (di seguito anche l'Immobilabile) per una migliore valorizzazione dell'intero comprensorio del Mercato agroalimentare riconoscendo, in capo all'Assegnatario, un diritto di superficie ove realizzare un fabbricato da adibire ad attività logistica e produttiva agroalimentare.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale. Sogemi sarà libera di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento la manifestazione di interesse avviata senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, né è, in alcun modo, vincolata a proseguire con la successiva fase di invito.

La concessione del diritto di superficie dell'area avverrà nello stato di diritto in cui essa si trova, con i vincoli di cui alla vigente Convenzione del 27 maggio 1980, priva di passività ambientali e con idoneo Permesso di Costruire che sarà ottenuto da Sogemi sulla base del progetto definitivo redatto a cura dell'Assegnatario.



**AREA OGGETTO DELL'AVVISO**

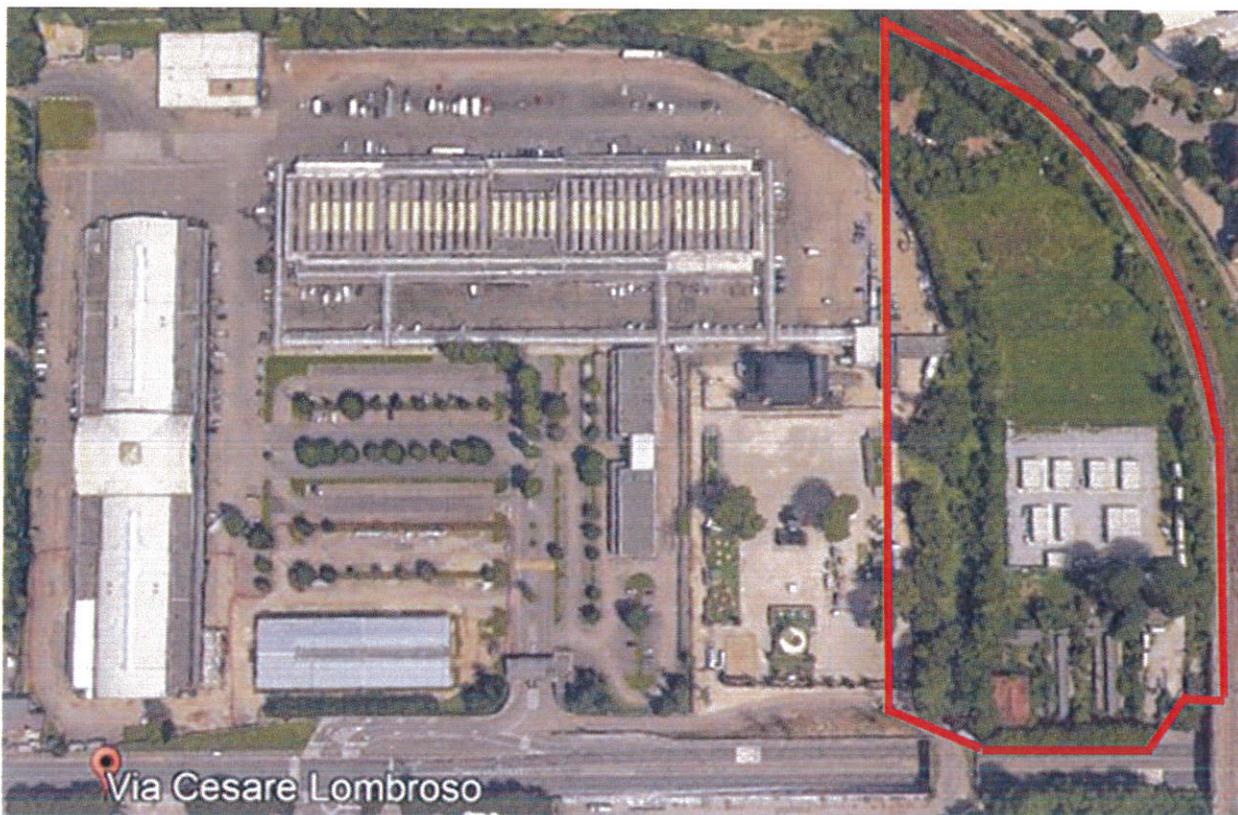
## 2. LOCALIZZAZIONE

L'area è ubicata nel Comune di Milano, in via C. Lombroso 97, in zona semi-periferica nell'area Sud-Est di Milano. Sebbene sia da considerarsi inserita in una zona delimitante il semicentro e la periferia (visto il posizionamento nella Circonvallazione Esterna di Milano), le zone centrali sono facilmente raggiungibili in breve tempo attraverso l'utilizzo di mezzi di superficie.

Allo stesso tempo, la vicinanza con l'aeroporto di Milano Linate, con la tangenziale Est e la presenza del Passante Ferroviario consentono spostamenti rapidi verso i punti chiave della Città conferendo all'asset una localizzazione favorevole in termini di accessibilità.

### Principali distanze dai luoghi di maggiore interesse:

- **Centro Città: km 3.8**
- **Stazione Centrale: km 4.1**
- **Passante Ferroviario: km 1.0 (Porta Vittoria)**
- **Aeroporto Linate: km 4.5**
- **Tangenziale Est: km 2.0**



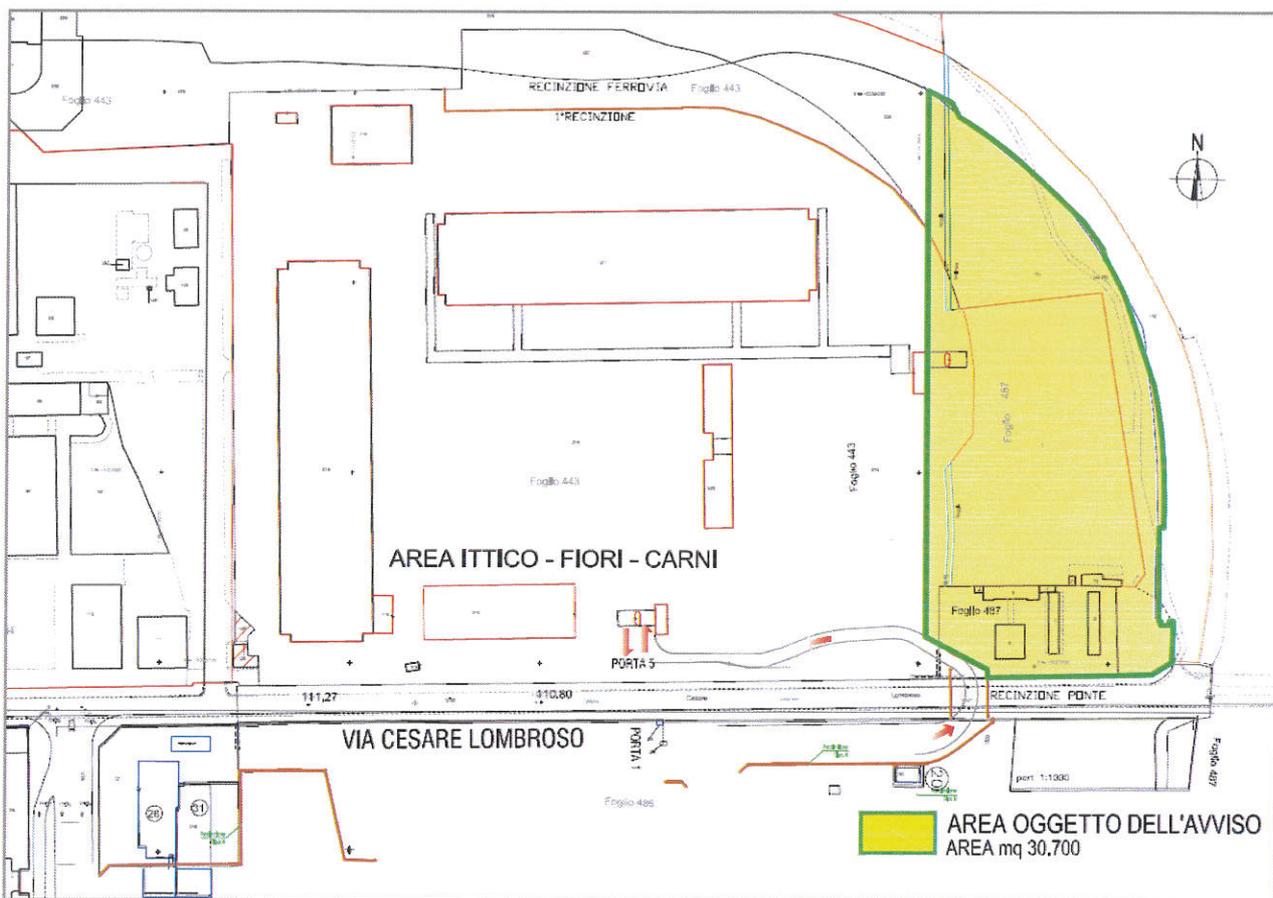
**LOCALIZZAZIONE AREA OGGETTO DELL'AVVISO**

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

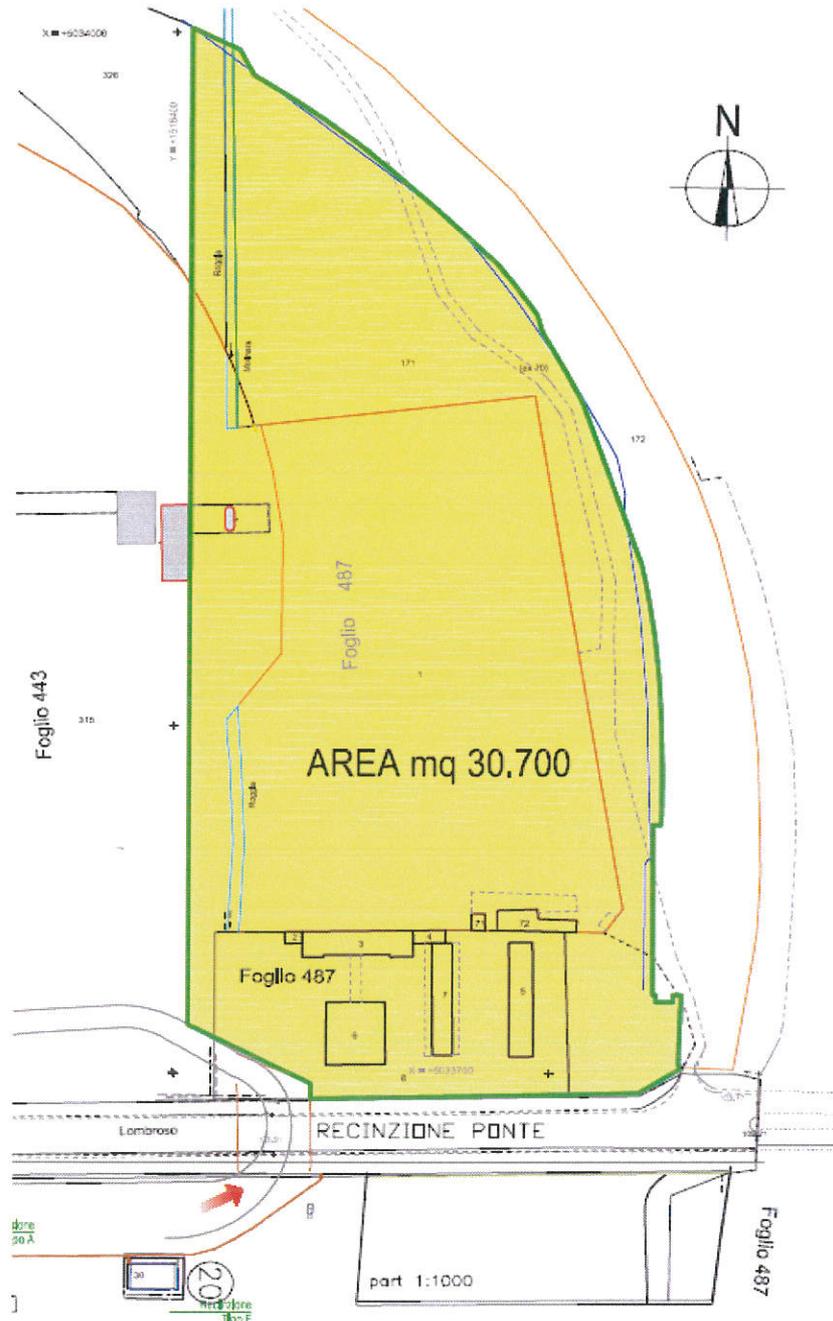
L'area si estende su una superficie pari a **ca 30.700 mq** come meglio identificata nella scheda tecnica (All. 1).

L'immobile è così costituito:

- Un terreno di ampie dimensioni di **mq 13.138** circa occupato da un campo da calcio su cui insistono 2 fabbricati e taluni containers in fase di trasferimento;
- Un terreno di **mq 4.200** circa su cui operava il vecchio canile di Milano e sul quale sono presenti 6 fabbricati da demolire;
- Terreni di **mq 13.362** circa, posti nella fascia estrema nord est dell'Immobile, confinanti con il tracciato ferroviario.



Handwritten signature or mark.



Attualmente sull'area insistono edifici dismessi i cui costi di demolizione saranno interamente a carico dell'Assegnatario; parimenti, sono a carico dell'Assegnatario i costi di costruzione del manufatto nonché le opere interne al lotto, quale a titolo esemplificativo e non esaustivo la viabilità di accesso, la circolazione, l'illuminazione, gli eventuali raccordi del piano campagna. Gli allacciamenti alle varie utenze, nonché alla rete per la trasmissione dati saranno ad esclusivo carico dell'Assegnatario.

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto di analisi è soggetta alla seguenti prescrizioni:

- Convezione stipulata tra il Comune di Milano e Sogemi SpA il 27/05/1980 con la quale si regola la concessione del diritto di superficie sulle aree e impianti di proprietà Comunale nonché gli usi ammessi (compatibili esclusivamente con le attività commerciali all'ingrosso di Sogemi SpA) negli impianti e strutture esistenti o da realizzare;
- Piano dei Servizi (PdS) del PGT di Milano: «Aree destinate a servizi «commercio e attività produttive» (il piano dei servizi recepisce i contenuti della convenzione sopracitata);
- Piano delle Regole (PdR) del PGT di Milano: «Ambiti di Rinnovamento Urbano» (ARU).

In virtù delle prescrizioni sopra elencate si precisa che:

- Nell'area oggetto di analisi possono essere insediate solo funzioni a servizi (come definiti dal PGT di Milano) e compatibili con le attività di commercio all'ingrosso svolte all'interno del Mercato Agroalimentare di Milano (come indicato nella Convenzione) o con esse compatibili;
- I nuovi servizi non concorrono alla formazione di SLP.

La superficie coperta del manufatto da realizzare è stimata in misura non superiore a 15.000 mq.

Per l'inquadramento urbanistico di dettaglio si rinvia all'All. 2.

## 5. VINCOLI

Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'immobile affinché l'interessato ne tenga debitamente conto nella formulazione della manifestazione di interesse alla Concessione a titolo oneroso del diritto di superficie.

Aderendo al presente Avviso, mediante presentazione della manifestazione di interesse, l'interessato dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni per le quali si obbliga sin da ora, nel caso di perfezionamento dell'assegnazione in suo favore, ad accettare gli impegni che da essa derivino, consentendo, sin da ora, la loro espressa previsione ed indicazione nell'eventuale futuro contratto di concessione.

L'Immobile è da destinarsi ad attività logistica/produttiva legata al comprensorio del Mercato agroalimentare di Milano; non possono essere svolte attività di commercializzazione di beni e attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio.

Il sistema di accesso dei mezzi commerciali diretti verso l'Immobile dovrà essere conforme al Regolamento di funzionamento del comprensorio del Mercato agroalimentare di Milano.

La natura dell'Immobile potrebbe far presumere che il sito sia stato interessato da eventi bellici la cui bonifica resta in capo all'Assegnataria così come l'eventuale bonifica sui manufatti esistenti.

Non sussistono vincoli di carattere paesaggistico né per la tutela né per la salvaguardia degli immobili esistenti.

## 6. DURATA DEL DIRITTO CONCESSO

La scadenza della concessione del diritto di superficie è fissata al 1 gennaio 2060.

Alla scadenza del contratto l'area dovrà essere restituita e i fabbricati sulla stessa realizzati dall'Assegnataria, purchè mantenuti in condizioni di funzionamento, verranno acquisiti da Sogemi senza riconoscimenti in favore dell'Assegnataria.

## 7. PROCEDURA

Il presente Avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione per una successiva partecipazione, limitata ai soli soggetti che manifesteranno interesse per la concessione a titolo oneroso del diritto di superficie (di seguito anche solo "Manifestazione di interesse").

Gli interessati al presente Avviso dovranno presentare una Manifestazione di interesse, utilizzando i modelli sotto richiamati, compilati in ogni loro parte e formalizzati con sottoscrizione olografa del soggetto munito di poteri.

Unitamente alla Manifestazione di interesse, i soggetti interessati dovranno presentare un progetto di massima (di seguito anche solo "Progetto") in cui venga specificato:

1. la descrizione del manufatto che l'Assegnatario intende realizzare;
2. l'attività logistica/produttiva che l'Assegnatario intende svolgere evidenziando la correlazione con il comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano ;
3. il corrispettivo che l'Assegnatario intende riconoscere a Sogemi nelle 2 soluzioni: il corrispettivo unico iniziale da corrispondere all'atto della sottoscrizione del contratto e il canone annuo per l'intera durata contrattuale.

Resta inteso che per l'intera durata della concessione, Sogemi addebiterà, pro quota, all'Assegnatario le spese relative agli oneri comprensoriali.

Sogemi, a seguito della ricezione delle manifestazioni di interesse, avvierà un confronto competitivo con i soli operatori economici che avranno presentato il Progetto, entro il termine di cui al successivo punto 9, ritenuto da Sogemi coerente e conforme con l'attività del comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano.

Le modalità del confronto competitivo verranno indicate in apposita lettera di invito; la lettera di invito sarà inviata ai manifestanti interesse al presente Avviso, in possesso degli elementi essenziali di cui al successivo punto 8, e prevederà la richiesta di offerta in busta chiusa. La lettera di invito, inoltre, conterrà i pesi attribuiti a tutti gli elementi di valutazione delle offerte.

Sogemi si riserva di negoziare i contenuti dell'eventuale contratto di concessione anche in presenza di un solo Operatore economico.

Sogemi si riserva, a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dal procedimento, qualunque sia il grado di avanzamento dello stesso e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Operatore economico interessato possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento.

Il presente Avviso è da intendersi come mera sollecitazione a presentare una manifestazione di interesse da parte di Operatori economici e non è in alcun modo vincolante per Sogemi. La presente comunicazione non costituisce, quindi, un invito ad offrire, né un offerta ex art. 1336 c.c., né una gara per l'affidamento.

## 8. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E REQUISITI SOGGETTIVI

La manifestazione di interesse, in questa prima fase di *contest*, deve contenere:

- a) Se presentata da persona fisica: le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'interessato (vedi fac-simile All. 3);
- b) Se presentata da persona giuridica: l'esatta ragione/denominazione sociale dell'ente e codice fiscale/partita iva, indicazione delle esatte generalità del firmatario munito di giusti poteri e di copia di un documento di identità in corso di validità (vedi fac-simile All. 4).

Si chiede che i soggetti invitati alla procedura possiedano i requisiti soggettivi di cui all'art. 80 d.lgs. 50/16 e s.m.i. e che non sussistano a loro carico procedure di liquidazione o concorsuali o che, comunque, denotino la sussistenza di uno stato di crisi o di insolvenza o la cessazione dell'attività di impresa.

Per la compilazione della Manifestazione di interesse devono essere utilizzati, a pena di esclusione, i succitati fac-simile allegati al presente Avviso.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse Manifestazioni di interesse per telegramma o via fax, per mail o pec né manifestazioni condizionate o espresse in modo indeterminato o indeterminabile.

#### **9. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

L'interessato, a pena di esclusione, dovrà far pervenire il plico contenente la manifestazione di interesse entro e non oltre il termine perentorio del 16 ottobre 2017, ore 12,00 presso Sogemi Spa – Via C. Lombroso, 54 – 20137 Milano, Ufficio Protocollo – Piano XI – Palazzo Affari.

Le manifestazioni di interesse che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e verranno considerate come non consegnate.

La manifestazione di interesse e il Progetto, dovranno essere inseriti in una busta chiusa e sigillata .

L'invio della manifestazione di interesse rimane a totale rischio e spese per i soggetti interessati, restando esclusa qualsivoglia responsabilità per Sogemi ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine stabilito.

Il plico, sigillato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure a mezzo corriere nazionale espresso, ovvero a mezzo corriere privato. E' altresì facoltà dei soggetti interessati consegnare a mano il plico. Il Personale addetto rilascerà ricevuta sulla quale saranno indicate data e ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Sui plichi, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale o denominazione del mittente, con relativo indirizzo, dovrà essere riportata la dicitura "Manifestazione di interesse per concessione a titolo oneroso del diritto di superficie di un'area logistica e produttiva agroalimentare", il codice fiscale/partita iva del soggetto interessato, i numeri di telefono e fax, unitamente all'indirizzo PEC.

Il soggetto interessato si impegnerà a mantenere ferma e non revocabile la manifestazione di interesse presentata per un periodo di 180 giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione della stessa, sopra riportato.

#### **10. IMPEGNI DI SOGEMI**

L'area non è stata interessata da alcuna Indagine Preliminare Ambientale pertanto Sogemi si riserva il diritto di interrompere la presente procedura, così come la successiva fase ad invito, qualora il riscontro ottenuto dalle indagini ambientali faccia emergere una situazione tale per cui i tempi per il completamento della eventuale bonifica ovvero i relativi costi rendano eccessivamente onerosa la presente procedura.

Le indagini ambientali preliminari, finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali nel sottosuolo a carico delle aree oggetto di concessione del diritto di superficie, restano in capo a Sogemi così come gli eventuali oneri ed attività di bonifica ambientale previsti dalla normativa vigente.

Resta in capo a Sogemi ogni adempimento funzionale al rilascio del Permesso di Costruire sulla base del Progetto definitivo redatto a cura e spese dell'Assegnatario.

#### **11. SOPRALLUOGHI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Eventuali sopralluoghi, quesiti o richieste di chiarimenti in merito al presente avviso potranno essere formulati al Responsabile Affari Legali e Contratti – Gianluca Cornelio Meglio - entro il termine del 9 ottobre 2017 al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [protocollo.mercatimilano@pec.it](mailto:protocollo.mercatimilano@pec.it) .

Per contatti tel 02.55005465.

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato – unitamente alle relative richieste, in forma anonima - saranno pubblicate sul sito di Sogemi alla sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>.

#### **12. RESPONSABILE PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento e delle procedure a questo conseguenti è Gianluca Cornelio Meglio.

#### **13. PUBBLICAZIONE**

La presente Manifestazione di interesse è pubblicata sul sito [www.mercatimilano.it](http://www.mercatimilano.it) alla sezione <https://www.sogemispa.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/> .

#### **14. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 e s.m.i. "Codice in materia di protezione di dati personali", i dati acquisiti in esecuzione della presente manifestazione d'interesse sono utilizzati esclusivamente per le finalità relative al procedimento per il quale essi vengono comunicati, secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Titolari del trattamento dei dati è Sogemi. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza.

#### **15. ALLEGATI**

Costituisce allegato al presente avviso e parte integrante dello stesso:

- **Allegato 1:** Scheda Tecnica
- **Allegato 2:** Inquadramento urbanistico
- **Allegato 3:** Fac-simile manifestazione interesse – p. fisica
- **Allegato 4:** Fac-simile manifestazione interesse – p. giuridica

Il Direttore Generale  
avv. Stefano Zani

