



Avviso di Manifestazione d'Interesse per la subconcessione a titolo oneroso del diritto di superficie di un'area da destinare ad attività complementari e accessorie al comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano

Allegato 1 – Information Memorandum

- **1) Il Mercato Agroalimentare di Milano**
 - *Chi siamo*
 - *Il sistema dei mercati in numeri*
 - *Il sistema dei mercati – la struttura*
 - *Il sistema dei mercati – i volumi ed il posizionamento*
 - *Il sistema dei mercati – sviluppo futuro*
- **2) Inquadramento dell'area sita in Milano, Via Cesare Lombroso n. 54**
 - *Accessibilità*
 - *Asset overview*
 - *Situazione urbanistica*
- **3) Inquadramento Urbanistico**
- **4) Usi, Dimensionamento e interventi ammessi**
- **5) Conclusioni**

1) Il Mercato Agroalimentare di Milano

- **SO.GE.M.I. – Società per l’Impianto e l’Esercizio dei Mercati Annonari all’Ingrosso di Milano** – è la Società per Azioni che, per conto del Comune di Milano, gestisce tutti i mercati agroalimentari all’ingrosso della Città, garantendone il funzionamento tramite l’erogazione di qualificati servizi atti a supportare le attività commerciali svolte dagli operatori.

- I mercati all’Ingrosso milanesi (Ortofrutticolo, Ittico, Carni e Fiori) gestiti da SO.GE.M.I. S.p.A., costituiscono una delle maggiori realtà a livello europeo per il commercio all’ingrosso dei prodotti agroalimentari freschi e ricoprono una funzione essenziale:
 1. nella corretta formazione dei prezzi all’ingrosso;
 2. nella valorizzazione della produzione locale;
 3. nel miglioramento della qualità dei prodotti;
 4. nella tutela della sicurezza alimentare a vantaggio della cittadinanza;
 5. nelle attività di import di prodotti da tutto il Mondo e nello sviluppo della esportazione delle produzioni italiane di qualità in ambito UE ed Extra UE.

il Sistema Mercati in numeri:

- 650.000 metri quadrati di superficie operativa
- Oltre 600.000 tonnellate di prodotti commercializzati ogni anno
- 169 grossisti con punto vendita
- 101 produttori locali con punto vendita
- 400 società con proprie sedi/spazi nei Mercati
- 11.000 utenti tesserati

Il Centro Agroalimentare di Milano è organizzato in un Sistema Mercati integrato di distribuzione all'ingrosso:



Il **Mercato Ortofrutticolo** all'ingrosso di Milano, tra i più grandi in Europa ed in Italia per numero di operatori e bacino di utenza, si contraddistingue per la varietà di referenze e la quantità di prodotto disponibile tutto l'anno, tale da soddisfare qualsiasi necessità di ogni clientela (nazionale ed estera). Il Mercato da settembre 2017 è qualificato come Capofila del progetto **Qualità & Sicurezza** in collaborazione con Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali ed Unioncamere.



il **Mercato Ittico** all'ingrosso di Milano è il più grande mercato di prodotti Ittici in Italia, che assicura la disponibilità di un'ampia gamma di prodotti freschi, tutto l'anno.

SOGEMI applica procedure di controllo e verifica in accordo con il Servizio Veterinario ATS, per assicurare la commercializzazione di prodotti di altissima qualità.

All'interno del Mercato viene applicato un Marchio Collettivo di Qualità del processo, volto a dare una organizzazione sistematica a tutte le attività igienico sanitarie previste dal sistema di autocontrollo del Mercato Ittico.



il **Mercato Carni** all'ingrosso di Milano è destinato alla commercializzazione di carni bianche e rosse, prodotti lavorati a base di carne, nonché di uova e ovo-prodotti. Il Mercato è l'unico in Italia specificatamente dedicato a questa tipologia di prodotti e costituisce un punto di riferimento fondamentale per l'intero settore merceologico nazionale ed internazionale.



il **Mercato Floricolo** all'ingrosso di Milano è il più grande mercato di ridistribuzione in Italia di prodotti florovivaistici nazionali ed esteri.

All'interno del Mercato operano sia operatori grossisti che produttori floricoli; ciò a garanzia della costante disponibilità di prodotto e della massima trasparenza nella formazione del prezzo.

IL SISTEMA DEI MERCATI – LA STRUTTURA



MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Superficie Coperta: Quantitativi Commercializzati :	75.000 Mq. 6.000.000 Q/anno
• Nazionali:	67 %
• Import:	33 %
• Export:	30 %
Grossisti:	116
Produttori Locali:	101
Piattaforme Logistiche:	2
Cooperative di Facchinaggio:	7
Tesserati:	9.000



MERCATO ITTICO

Superficie Coperta: Quantitativi Commercializzati :	10.000 Mq. 100.000 Q/anno
• Nazionali:	30 %
• Import:	70 %
• Export:	10 %
Grossisti:	26
Tesserati:	1.300

IL SISTEMA DEI MERCATI – LA STRUTTURA



MERCATO CARNI

Superficie Coperta: Quantitativi Commercializzati :	4.000 Mq. 20.000 Q/anno
• Nazionali:	30 %
• Import:	70 %
Grossisti:	13
Tesserati:	200
RICONOSCIMENTO CE N. IT0966F	



MERCATO FLORICOLO

Superficie Coperta:	6.000 Mq.
Quantitativi Commercializzati	1.000.000 Q.tà/anno
• Nazionali:	25 %
• Import:	75 %
Grossisti:	14
Tesserati:	500

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

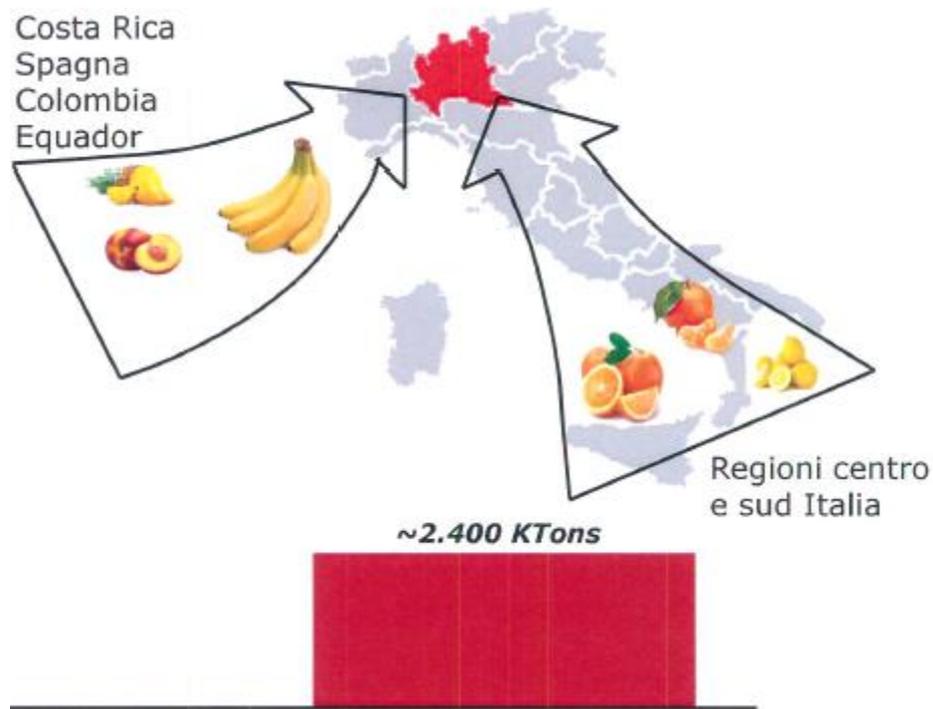
- I **consumi ortofrutticoli** a livello nazionale sono tornati a crescere da 2-3 anni a questa parte, accompagnandosi parallelamente ad una accelerazione dei prezzi al consumo, segnale di una **ripresa del comparto** dopo 10 anni di stabilità trainata da una evoluzione ormai “strutturale” della domanda dei consumatori
- La Lombardia rappresenta un **grande "polo" logistico** in cui convergono **volumi molto rilevanti di importazioni** di prodotti ortofrutticoli provenienti dall'estero e dal centro/ sud Italia, mentre la **produzione autoctona** contribuisce in misura minore al soddisfacimento dei consumi interni data il **numero limitato di colture locali**, comunque **stabili in termini di volumi prodotti**
- **L'export sta crescendo** del 4%/ annuo negli ultimi 3-4 anni, con **Svizzera, Germania e Francia** quali Paesi principali in cui vengono convogliate la maggior parte dei flussi che transitano per la Lombardia
- I **canali distributivi** di ortofrutta lombarda **sono dominati** dalla **GDO (60%)**, ma con un canale tradizionale composto da **ambulanti e fruttivendoli** ancora rilevante (25%) che sta rivelando una certa "**resilienza**« sostenuta da un ricambio del mix di operatori; canali nuovi quali **e-commerce** sono **ancora marginali** (< 1%) pur se caratterizzati da un elevato tasso di crescita
- **In questo scenario, l'Ortomercato** di Milano gioca un ruolo primario all'interno dell'ecosistema ortofrutticolo lombardo. **1 consumatore su 4 in Lombardia acquista frutta e verdura transitata dall'Ortomercato avendo una penetrazione dell'85% circa sui canali tradizionali** mentre ha un **ruolo marginale nei flussi per la GDO e l'Horeca**
- Gli **operatori dell'Ortomercato** sono in prevalenza **grossisti di dimensione medio/ piccola** che usano gli spazi dell'Ortomercato quale **punto vendita** rivolto a grossisti “provinciali o direttamente a negozianti/ ambulanti locali; esistono comunque anche operatori che usano gli spazi quale proprio **polo logistico multi-canale** rivolto anche alla GDO, soprattutto locale e di medie dimensioni
- **L'obsolescenza delle infrastrutture mercatali rappresenta il principale vincolo allo sviluppo** delle attività commerciali degli operatori mentre un suo **ammodernamento** consentirebbe di avviare un percorso di sviluppo all’insegna di un ribilanciamento sui canali meno tradizionali accompagnato da una **riqualificazione** sia del profilo medio degli **operatori** medi presenti che dei **prodotti** facendo valere l'unicità di Milano in termini di freschezza e varietà dell'offerta

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

COLTURE ORTOFRUTTICOLEAUTOCTONE



PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI DI IMPORTAZIONE

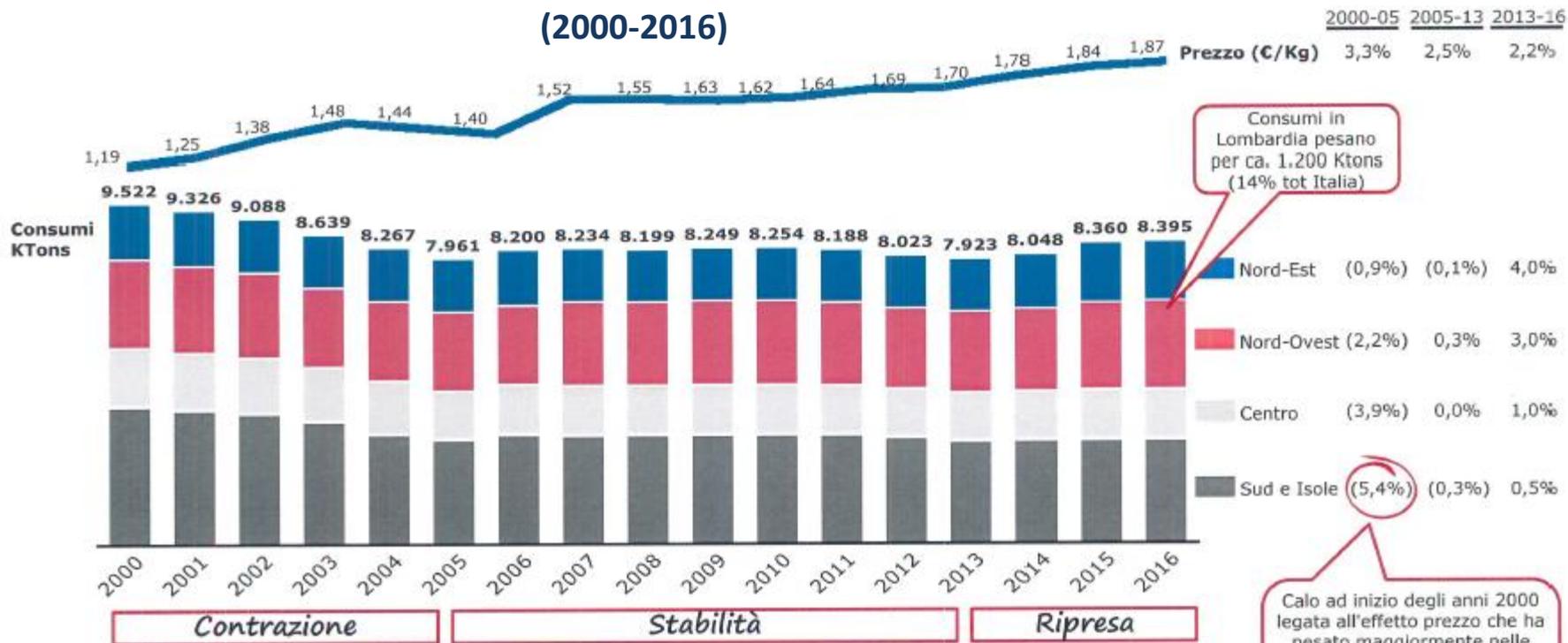


La natura delle colture autoctone rendono la Lombardia un grande importatore netto di ortofrutta per soddisfare i propri consumi e quelli di Regioni limitrofe

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

Nel corso degli ultimi 2 anni si sta consolidando un trend di accelerazione dei prezzi e ripresa dei consumi

ANDAMENTO DEI CONSUMI E DEI PREZZI DELL'ORTOFRUTTA IN ITALIA (2000-2016)



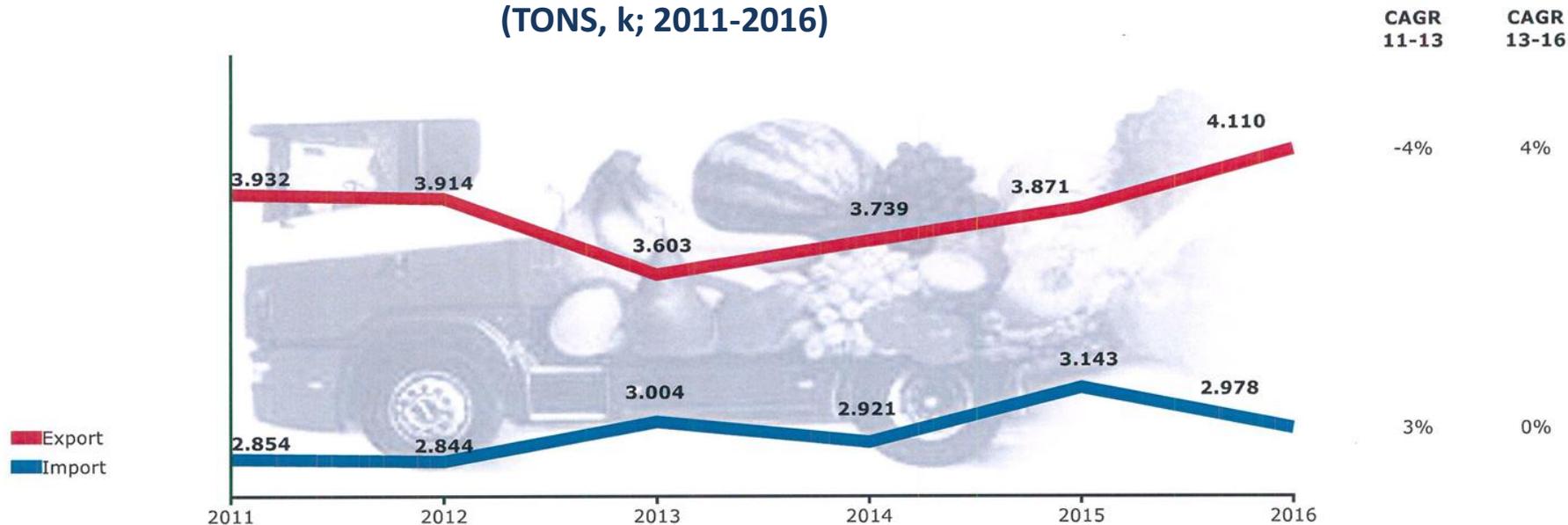
Nel 2017 i consumi per frutta e verdura superano per la prima volta quelli della carne

Calo ad inizio degli anni 2000 legata all'effetto prezzo che ha pesato maggiormente nelle aree del Sud Italia; ad esso si è aggiunto un trend più strutturale di riduzione degli sprechi

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

Ripresa accompagnata da una forte crescita dell'export salito del 4% annuo nel corso degli ultimi 3 anni

IMPORT-EXPORT DI FRUTTA E VERDURA IN ITALIA (TONS, k; 2011-2016)

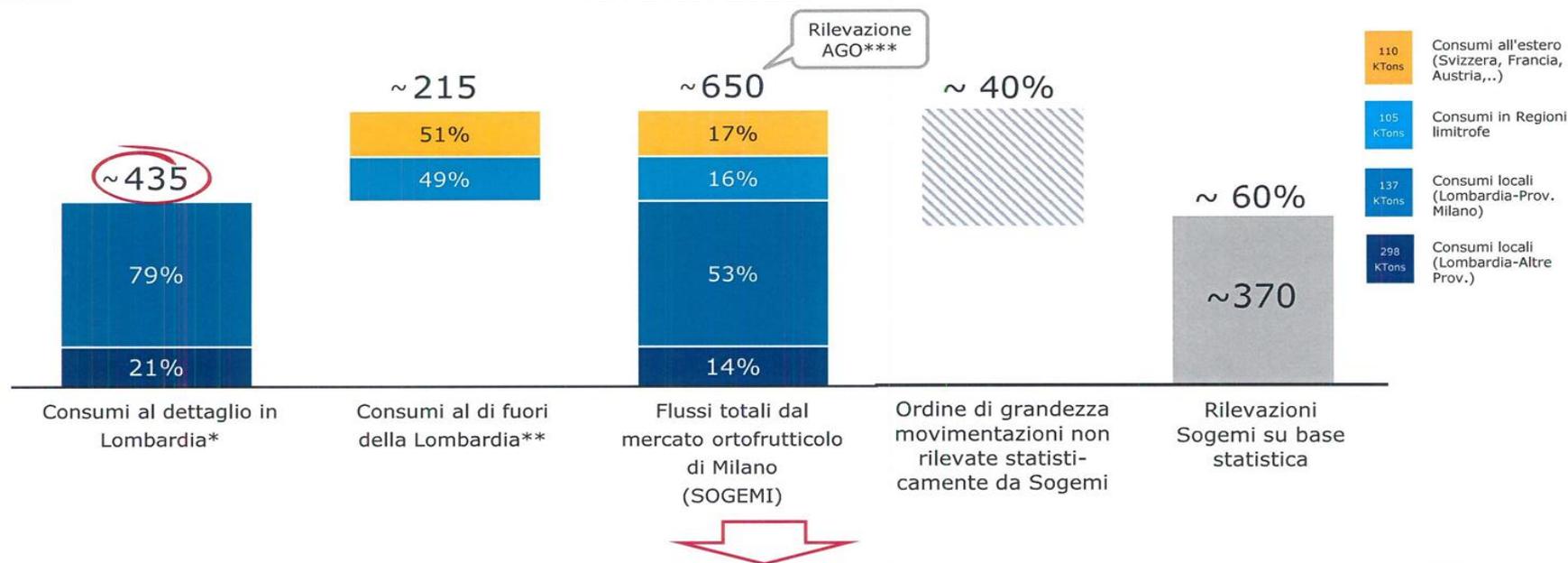


Saldo Commerciale (Tons K)	1.079	1.070	599	817	729	1.132
Export (€K)	3.523	3.630	3.776	3.629	3.997	4.175
Import (€K)	2.117	2.044	2.215	2.095	2.454	2.390
Saldo Commerciale (€K)	1.406	1.586	1.561	1.534	1.542	1.785

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

Circa 650 Ktons di volumi passa per l'ortomercato di Milano di cui 2/3 per servire il 25% del consumo della Lombardia

FLUSSI DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO PER DESTINAZIONE (KTONS. 2015)



Circa 650 Ktons di merce movimentata quale dato puntuale rilevato dall'Associazione Grossisti Ortofrutticoli.

Note: * Ricostruzione bottom-up sui vari canali di distribuzione in Lombardia; ** Export pari ca. alle rilevazioni statistiche SOGEMI; flussi verso Regioni limitrofe (Piemonte, Veneto, Liguria, Trentino, Emilia assunti pari al 5-8% dei rispettivi consumi); *** Associazione Grossisti Ortofrutticoli; consumo della Città Metropolitana di Milano calcolato come % punti vendita

Fonte: Elaborazione Bain su dati CSO, ISMEA, ISTAT Osservatorio del Commercio Interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

IL SISTEMA DEI MERCATI – I VOLUMI ED IL POSIZIONAMENTO

Ortomercato di Milano primo in Italia per ortofrutta movimentata, numero di grossisti e ampiezza di offerta

	Milano	Torino	Verona	Padova	Roma	Bologna
						
Movimentazione (Ktons)	650	500	350	370	500	240
Movim. per 1.000 abitanti provincia	202	219	382	360	115	238
# grossisti (# produttori)	104 (100)	84 (170)	62 totali	32 (100)	100 (50)	19 (185)
Export (% volumi)	~20%	~ 10%	~ 50%	~ 55%	n.a.	~ 20%**
Apertura	Notturna	Notturna	Notturna	Notturna	Diurna	Notturna
Location***	Urbana	Urbana	Urbana	Sub-urbana	Extra-urbana	Sub-urbana
Apertura (o ultimo importante rinnovo)	1965	2002	2003	2000	2002	2016
Presenza basi logistica	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

↓

Apertura mercato unicamente BIO nel 2020

In data 19 febbraio 2018 il Consiglio Comunale di Milano, con la deliberazione n. 12, ha approvato la riqualificazione e la ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano

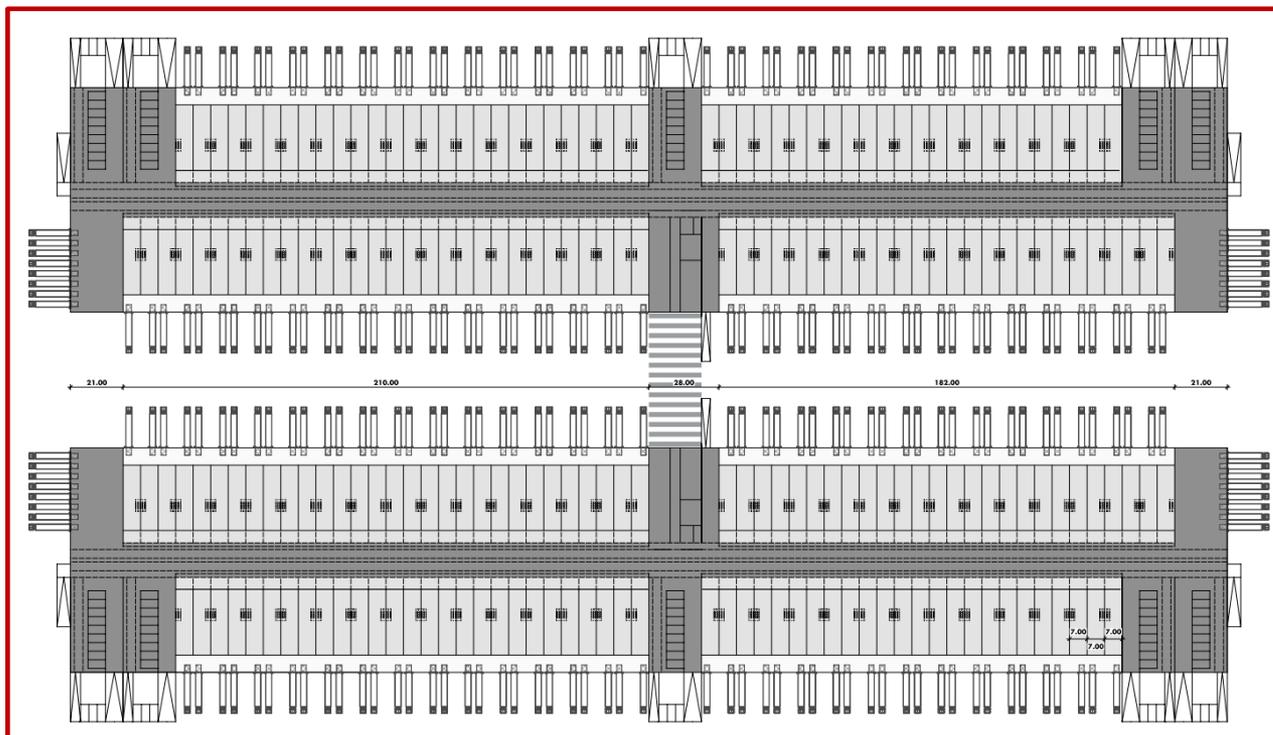
Note: * Fabbrica Italiana Contadini; ** stima; ***urbana dentro mura cittadine e dentro cerchia stradale di contorno (es. tangenziale); sub-urbana dentro mura urbane, extra-urbana fuori da mura urbane

Fonte. Interviste a grossisti e operatori dei mercati; Associazione Grossisti Ortofrutticoli; Siti Web Mercati; Italfruit

IL SISTEMA DEI MERCATI – SVILUPPO FUTURO

- Come si evince dalla *slide precedente*, il Centro Agroalimentare gestito da SO.GE.MI. si posiziona come il primo in Italia per ortofrutta movimentata, numero di grossisti e ampiezza di offerta; le prospettive di crescita sono ottime, considerando i *trend* del settore specialmente nel settore dell'ortofrutta.
- Rispetto ai principali comparativi sul mercato nazionale (Roma, Bologna, Torino, Padova e Verona), il Centro Agroalimentare ha la necessità di essere rinnovato, per essere ancora più competitivo ed eccellere quindi anche in termini di modernità ed efficienza.
- È stato quindi avviato un percorso di sviluppo all'insegna di un ribilanciamento sui canali meno tradizionali accompagnato da una **riqualificazione** sia del profilo medio degli **operatori** presenti sia dei **prodotti**, facendo valere l'unicità di Milano in termini di freschezza e varietà dell'offerta.
- Tale **rinnovo** partirà dal **mercato ortofrutticolo**, il tutto come meglio esemplificato alla *slide* che segue, e proseguirà con un programma integrato di sviluppo, rigenerazione ed efficientamento dell'intero comparto.

Progetto del nuovo padiglione ortofrutta



Caratteristiche nuovo padiglione

Superficie fondiaria (mq)	115.034
Superficie coperta (mq)	84.084
Superficie costruita (mq)	84.084
# punti vendita	214
Fronte espositivo (m)	1.498

Superfici punti vendita

Superficie commerciale (mq)	57.673
Superficie commerciale ponderata (mq) ¹	52.430
Piano terra area interna + esposizione (mq)	47.187
Piano terra banchina aperta sotto pensilina (mq)	10.486
Primo piano (mq)	Opzionale
Spazi comuni (mq)	26.411

1) Zona aperta retrostante i punti vendita ponderata al 50%

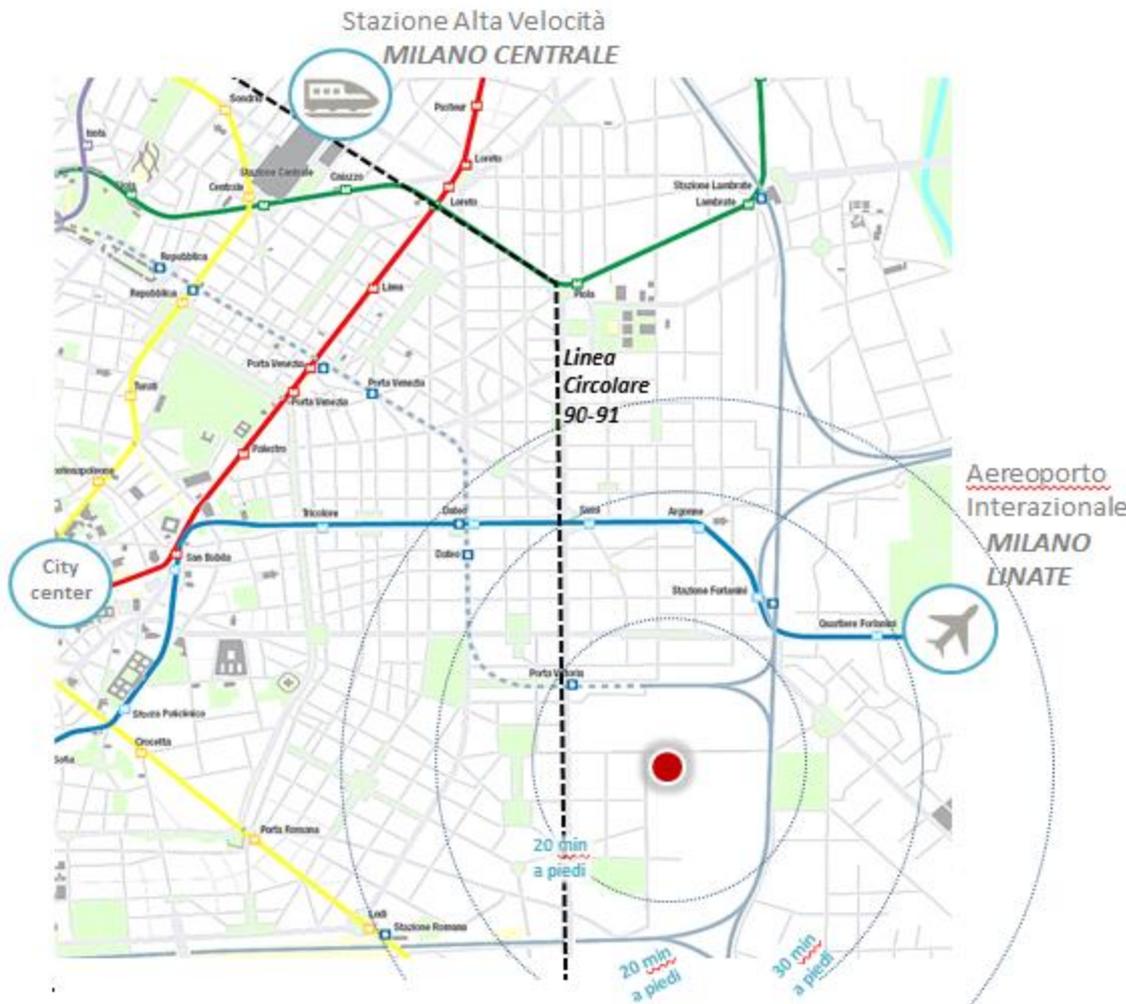
IL SISTEMA DEI MERCATI – SVILUPPO FUTURO

Render complessivo del nuovo mercato ortofrutticolo



2) Descrizione dell'area sita in Milano, Via Cesare Lombroso n. 54

ACCESSIBILITA'



L'area è ubicata nel Comune di Milano, in via C. Lombroso 54, in una zona delimitante il semicentro; 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:

Distanza da Passante Ferroviario: 1,0 km – P.ta Vittoria

Distanza da Aeroporto di Milano-Linate: 6,1 km

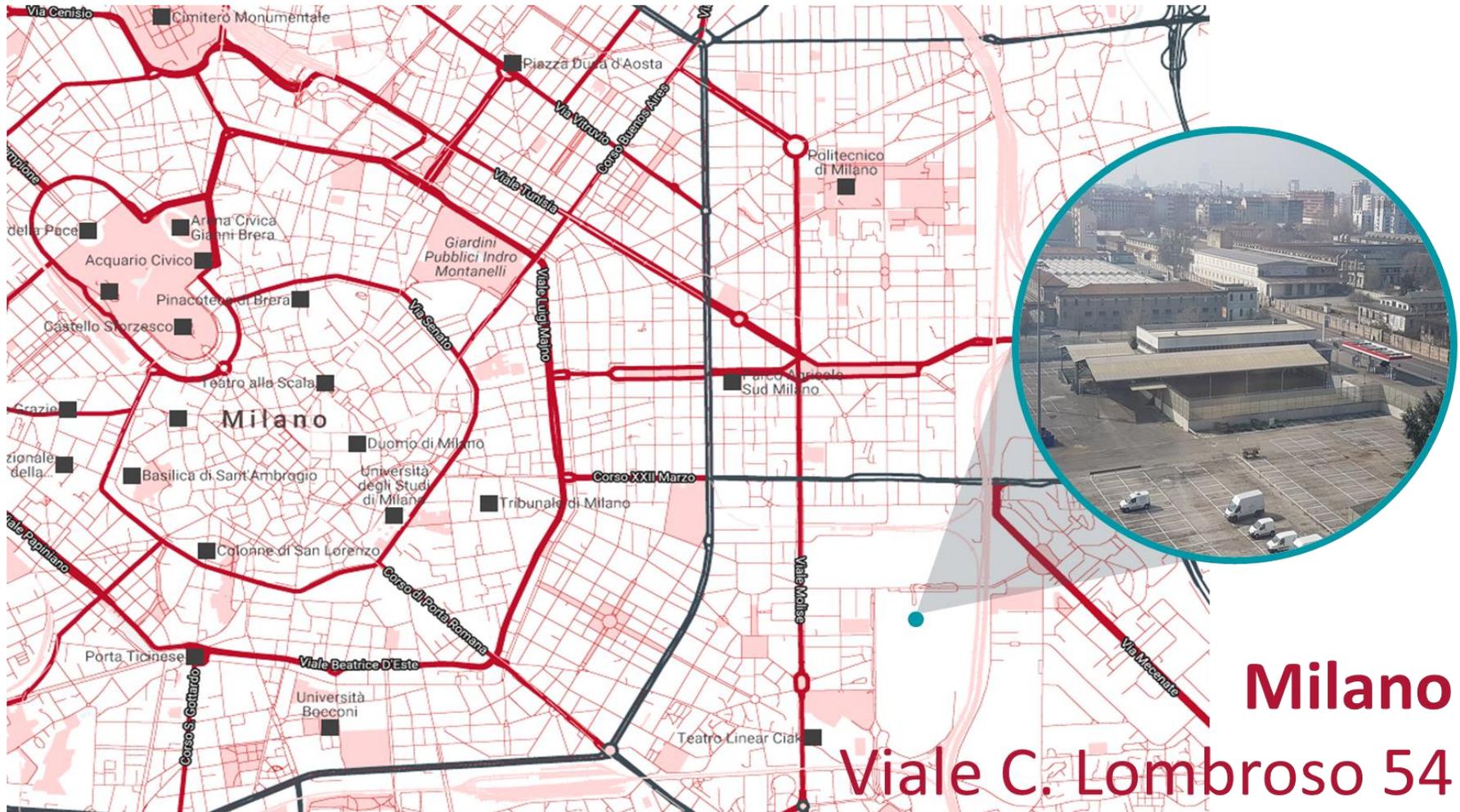
Distanza da Mezzi di Superficie:

0,5 km – V.le Molise (90/91)

0,7 km – Piazzale Ovidio (27)

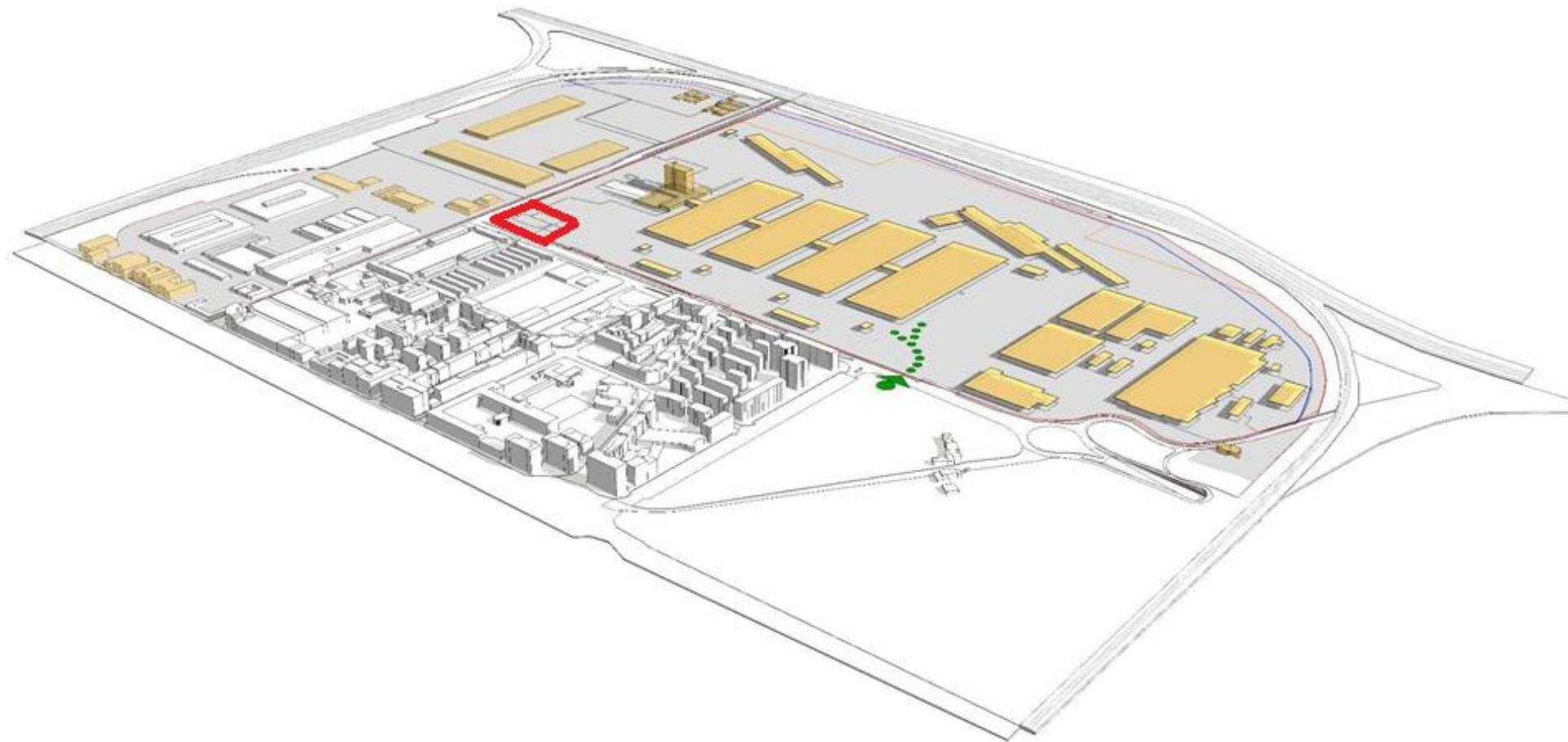
Distanza da Centro Città: 3,8 km

ASSET OVERVIEW

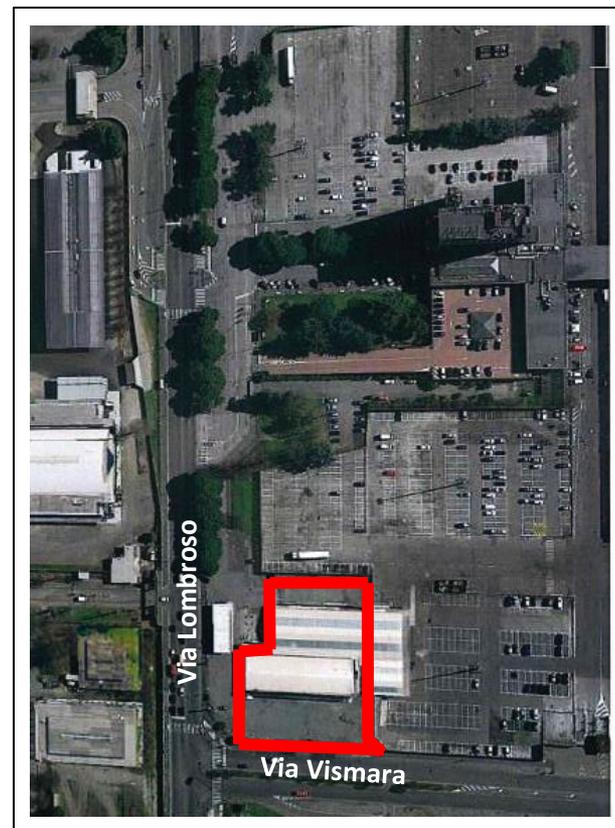
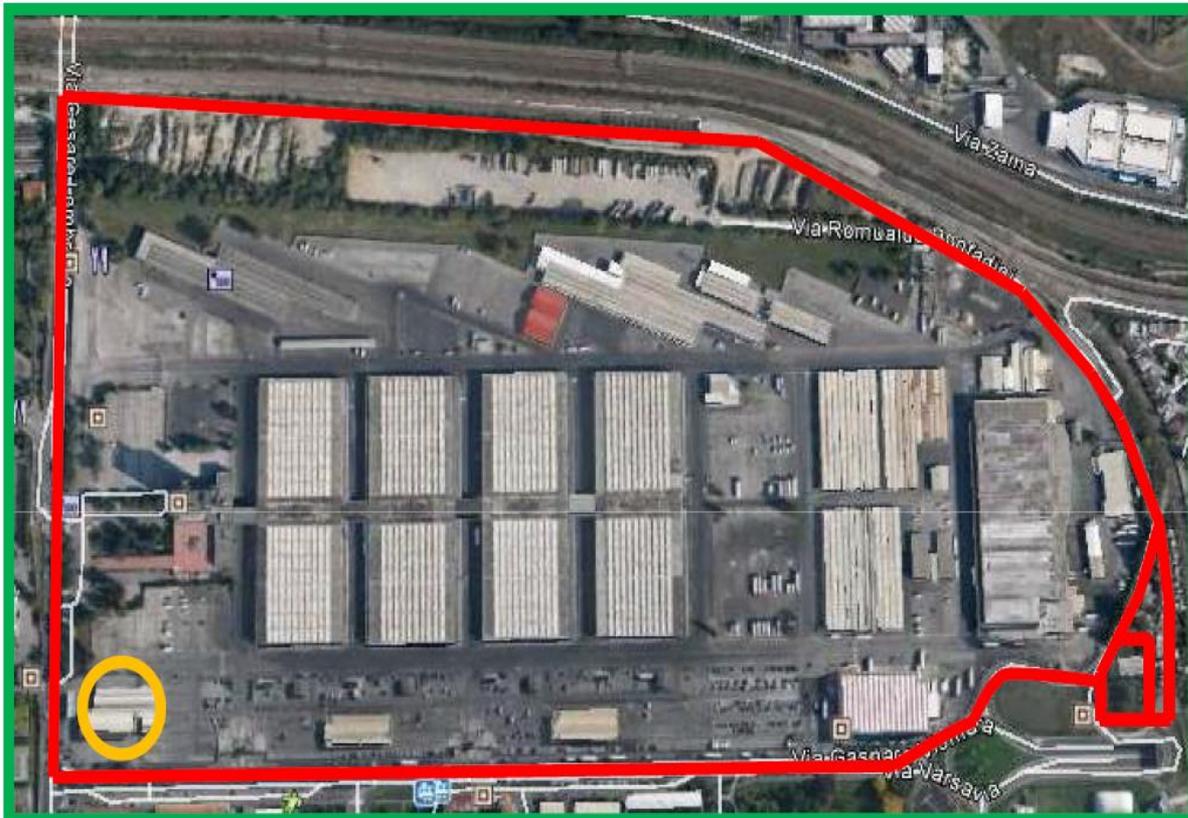


Milano
Viale C. Lombroso 54

ASSET OVERVIEW



ASSET OVERVIEW



ASSET OVERVIEW



*Edificio Ex Venzi
Vista dal alto*



*Edificio Ex Venzi
Vista interno*



*Edificio Ex Venzi
Vista interno*



*Edificio Ex Venzi
Vista da piazzina 6*



*Edificio Ex Venzi
Accesso retro benzinaio*



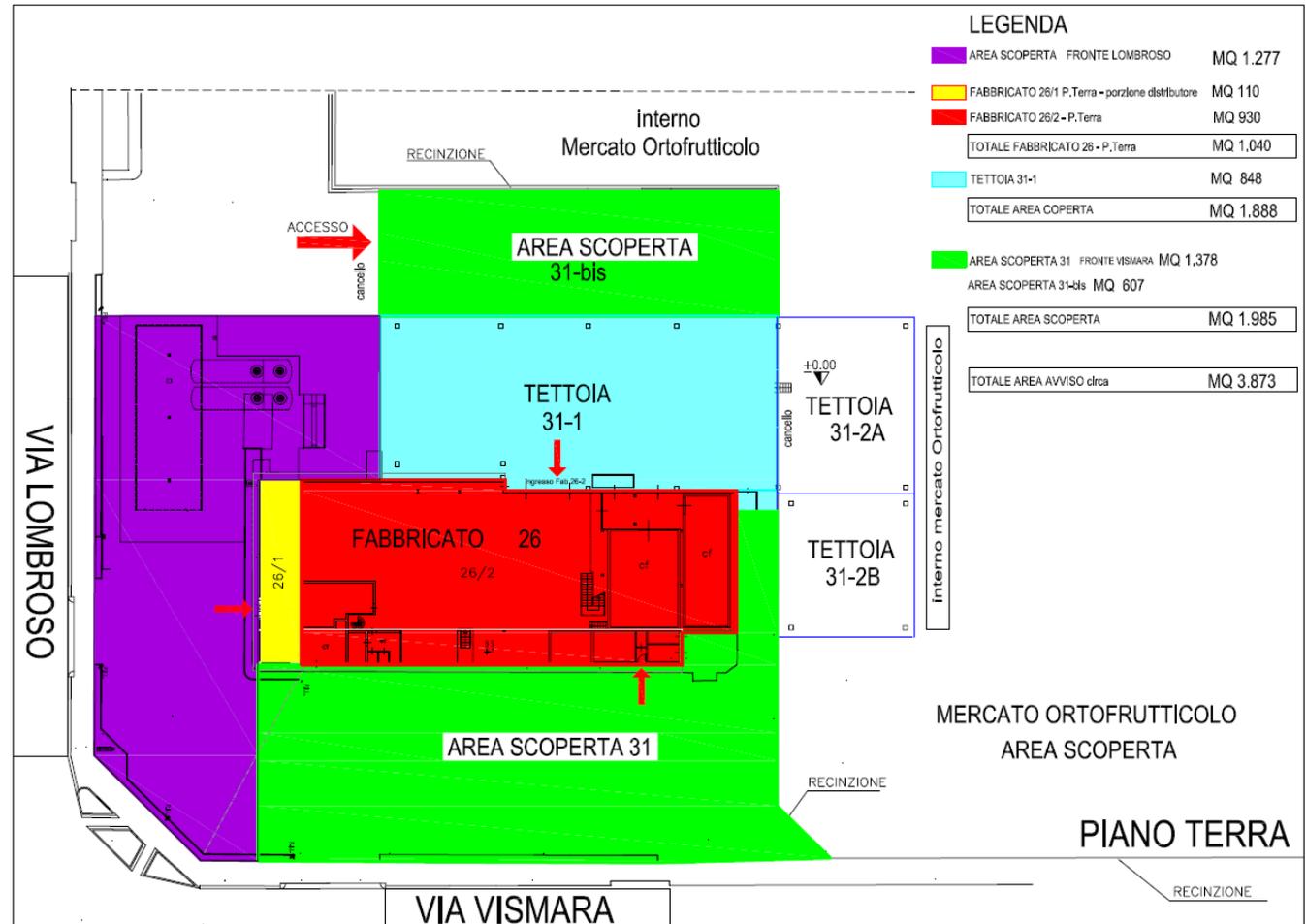
*Edificio Ex Venzi
Vista dal piazzale*

ASSET OVERVIEW

L'area si estende su una superficie pari a **ca 3.873 mq** come meglio identificata nelle schede tecniche della presente slide e della successiva.

L'immobile è così costituito:

- una superficie scoperta di dimensioni di **mq 1.985** circa come evidenziata in **colore verde** nella figura a lato;
- Una tettoia di **mq 848** circa come evidenziata in **colore azzurro** nella figura a lato;
- Un fabbricato di **mq 1.040** circa come evidenziata in **colore rosso-giallo** nella figura a lato.



3) Inquadramento urbanistico

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di analisi è soggetto 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»**

In virtù delle prescrizioni sopra elencate si precisa che:

- **Nell'Immobilabile 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 da Sogemi Spa (come indicato nella convenzione) o con esse compatibili**
- **I nuovi servizi, come indicato nell'articolo 4,7, non concorrono alla formazione di SLP**
- **Non dovranno essere pagati né oneri di nuova edificazione né contributo commisurato al costo di costruzione in quanto area assoggettata a Convenzionamento e al Piano dei Servizi.**

Si riporta di seguito l'inquadramento urbanistico di dettaglio.

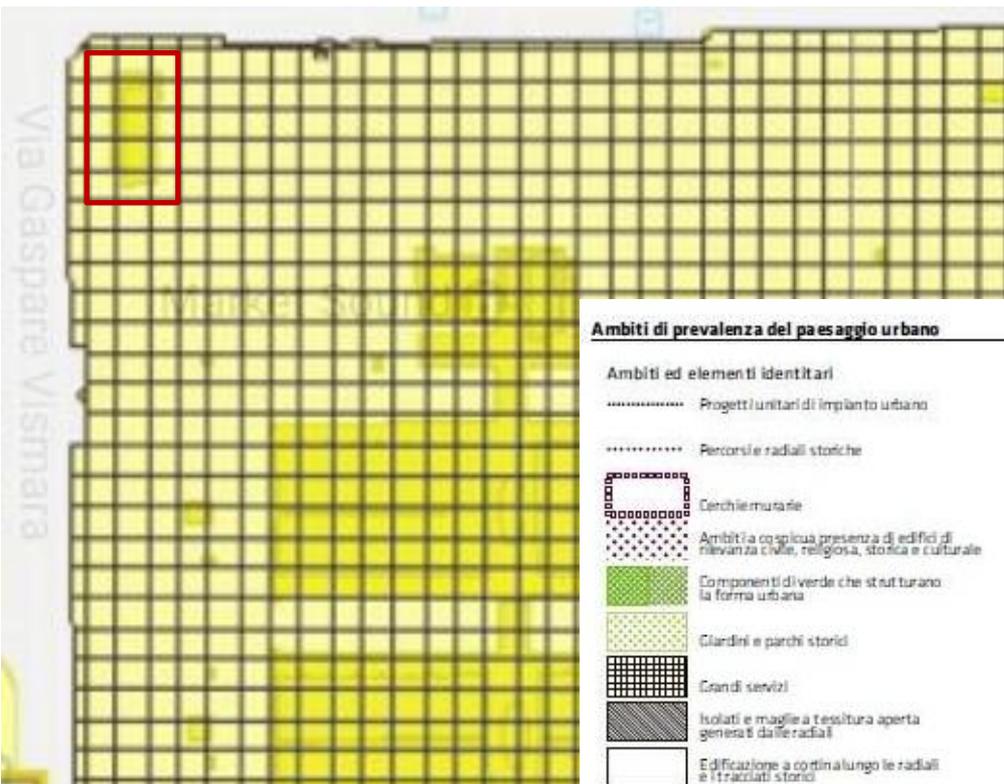
INQUADRAMENTO URBANISTICO -DETTAGLIO

«Carta Servizi: »

Grandi servizi

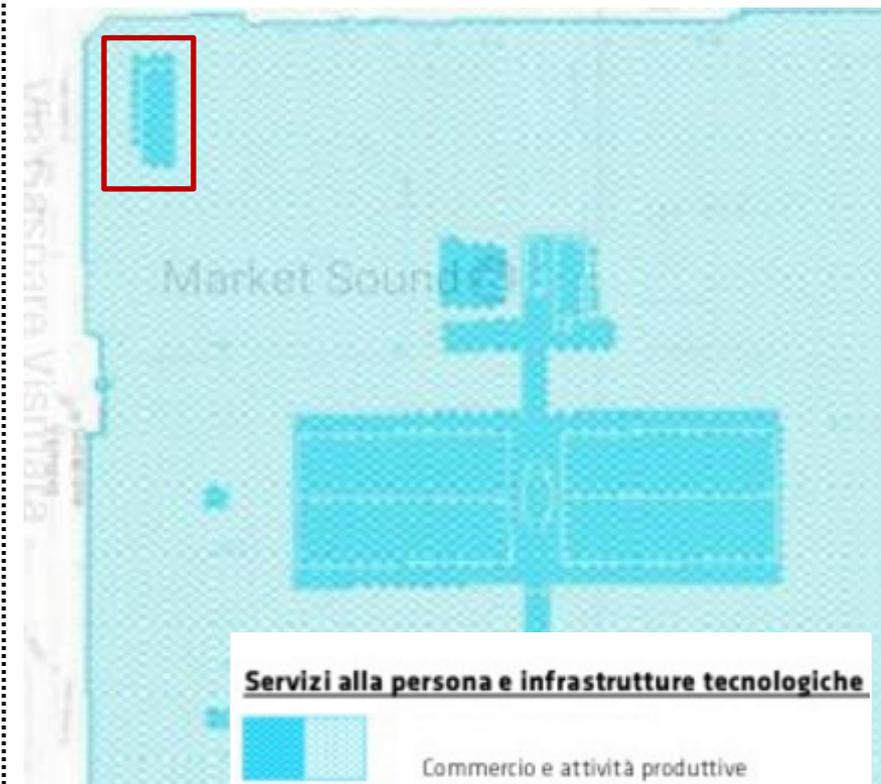
Commercio e Attività Produttive

Convenzione 27 Maggio 1980



«Carta Servizi: »

**Servizio alla persona e infrastrutture tecnologiche per l'ambiente
(Commerciale e attività produttive)**



INQUADRAMENTO URBANISTICO -DETTAGLIO

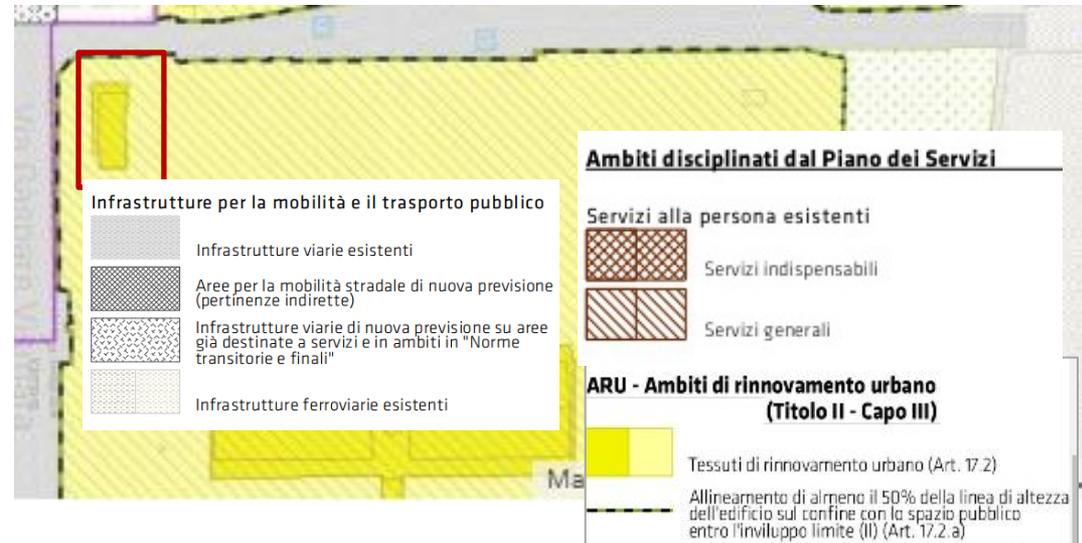
«Piano delle Regole:
Indicazioni Morfologiche
(Var. febbraio.2017 R.02)»

- ARU Ambito di rinnovamento urbano

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico individuati nel Piano dei Servizi alla Tav. S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto –, deve essere obbligatoriamente raggiunto l'indice di Utilizzazione territoriale di 1 mq/mq così composto:

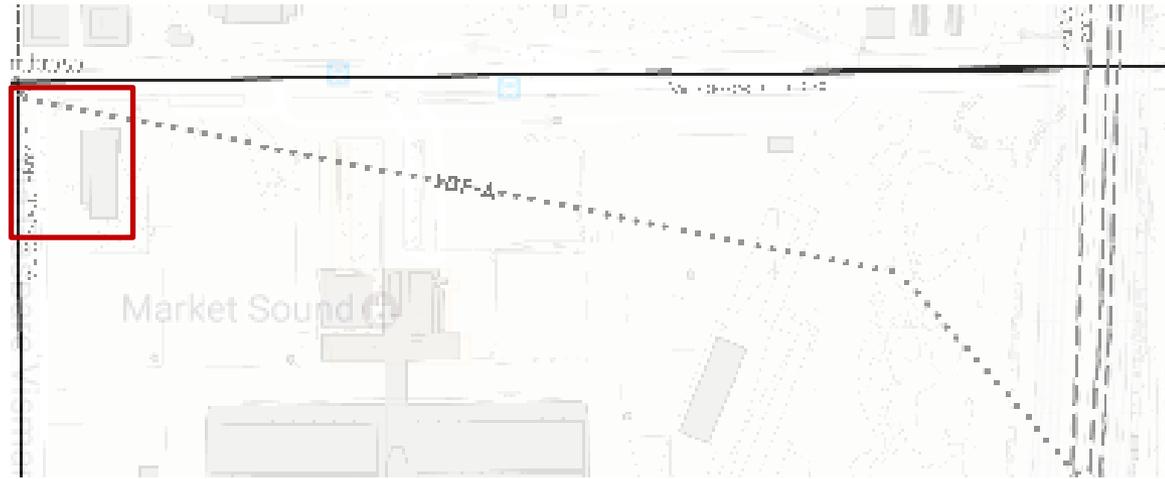
- a) indice di Utilizzazione territoriale unico **di 0,35 mq/mq**;
- b) **0,35 mq/mq** mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori **perequati**, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9;
- c) **0,30 mq/mq** di accessibilità così composto:
 - **0,15 mq/mq** di edilizia residenziale sociale, di cui 0,10 mq/mq per tipologie di ERS di cui all'art. 9 comma 2 lett. a. e 0,05 mq/mq per tipologie di ERS di cui all'art. 9 comma 2 lett. b.;
 - **0,15 mq/mq** di edilizia libera.

In alternativa lo **0,30 mq/mq** di accessibilità può essere composto con **diritti edificatori perequati**, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15 per edilizia libera.



INQUADRAMENTO URBANISTICO -DETTAGLIO

*«Piano delle Regole:
Accessibilità reti trasporto»
Criteri di densità e accessibilità
(Art. 8.1, NA PdR)
Dotazione di parcheggi pubblici e
privati (Art. 8.2, NA PdR e art. 9.3,
NA PdS) – Ambito 2*



Art. 8 Criteri di densità, accessibilità e parcheggi privati

Negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione [...] in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, deve essere obbligatoriamente raggiunto l'indice di Utilizzazione territoriale di 1 mq/mq.

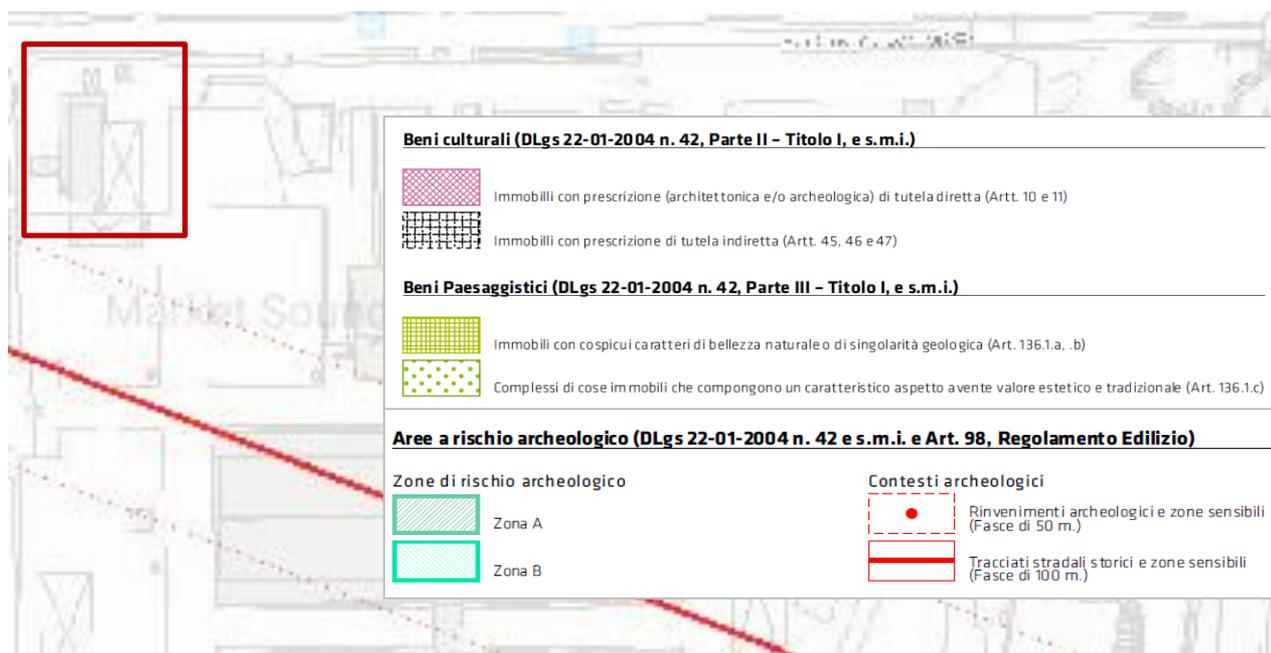
2. Parcheggi privati, dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Fermo restando la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati prevista per legge, in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione volte alla realizzazione di nuove funzioni urbane residenziali, commerciali e terziarie, deve essere prevista la seguente dotazione di parcheggi: per la funzione **residenziale**, la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascuna unità abitativa.

per la funzione **terziaria**, la realizzazione di almeno un posto auto ogni 200 mq di S.I.p. nell'Ambito 2

per la funzione **commerciale**, esclusi gli esercizi di vicinato, fino alla Media Struttura di Vendita (MSV), la realizzazione di almeno un posto auto ogni 100 mq di S.I.p. in Ambito 2. (Stessi dati 9.3 PdS)

INQUADRAMENTO URBANISTICO -DETTAGLIO

«Piano delle Regole: Vincoli di Tutela e Salvaguardia R.06/3»
- **Nessun vincolo di rilievo**

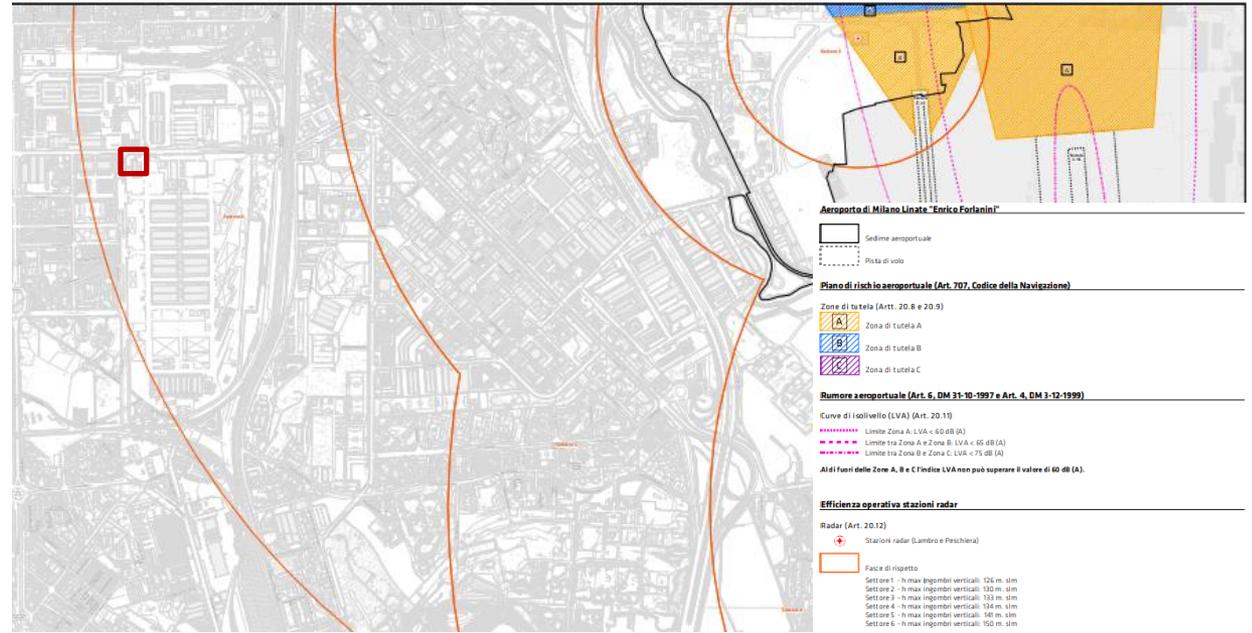


Nell'area oggetto di analisi, non sono stati riscontrati vincoli per la tutela e la salvaguardia degli immobili esistenti. L'unico vincolo presente all'interno dell'area in considerazione è una fascia che va ad occupare una porzione a sud del lotto, individuata come "tracciato stradale storico' e zone sensibili", e tutelato dall'articolo 98 del Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parte II : "1. La pubblica utilità è dichiarata con decreto ministeriale o, nel caso dell'articolo 96, anche con provvedimento della regione comunicato al Ministero.

2. Nei casi di espropriazione previsti dagli articoli 96 e 97 l'approvazione del progetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità. Se ne desume quindi un iter più rapido per l'eventuale espropriazione di quell' area.

INQUADRAMENTO URBANISTICO -DETTAGLIO

«Piano delle Regole: Vincoli aree soggette alle prescrizioni imposte dal Codice della Navigazione Aerea (CNA) – Tavola R.07
- **Nessun vincolo di rilievo**



Nell'area oggetto di analisi non sono stati riscontrati vincoli legati alla relativa prossimità dell'aeroporto di Milano- Linate.

La tavola (R.07) del PGT "Rischi, Rumori e Radar per la navigazione aerea" fissa una fascia di rispetto, Settore 6 – prevedendo un'altezza massima di ingombri verticali pari a **150 m. slm**.

3) Uso, dimensionamento ed interventi ammessi

USO, DIMENSIONAMENTO ED INTERVENTI AMMESSI

USI AMMESSI



- *Servizio alla persona e infrastrutture tecnologiche per l'ambiente : «Commerciale e attività produttive»*
- *Grandi Servizi «Commercio e Attività Produttive»*
- *Usi coerenti e compatibili con le attività svolte da Sogemi Spa (si veda box in calce, in cui riportato un estratto dell'articolo 11 della convenzione) -> TU del Commercio (ex LR 12/75)*

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E SO.GE.M.I. S.P.A.

Articolo 11

La Società, nel disporre a favore di terzi di beni e di diritti di cui essa comunque sarà titolare in virtù del diritto di superficie, si obbliga, per il caso di successiva disposizione dei suddetti beni da parte dei terzi contraenti, a prevedere, nei relativi contratti, le limitazioni di cui ai successivi commi, al fine di assicurare l'assolvimento degli scopi per i quali è prevista la realizzazione delle strutture mercantili.

Per l'ipotesi in cui i cessionari e i loro aventi causa non siano operatori economici di mercato, ai sensi dell'art. 19 lett. A) e destinatari di assegnazione di punti di vendita ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 22/1/1975 n. 12, la Società stipula con detti cessionari atto contrattuale in base al quale questi si obbligano, entro i termini di Regolamento, pena la risoluzione del contratto, a porre a disposizione degli operatori economici di cui sopra, le strutture immobiliari relative ai punti di vendita dei prodotti.

In detti atti contrattuali deve essere in ogni caso inserita pattuizione in virtù della quale i suddetti cessionari si obbligano a sottoporre preventivamente alla Società l'elenco nominativo degli operatori economici interessati di cui alle richiamate norme degli artt. 19 lett. a) e 21 della Legge Regionale 22/1/1975 n. 12, nonché ogni altro dato ed elemento utile informativo o necessario al fine dell'assegnazione ai richiedenti.

USO, DIMENSIONAMENTO ED INTERVENTI AMMESSI

MODALITA' DI ATTUAZIONE



- Sulla base di quanto indicato all'articolo 4,7, 4,8 e 4,9 del PdS, per la realizzazione di nuovi servizi pubblici su aree date in convenzione è regolata da convenzione nella quale viene stabilito di concerto con il comune, lo specifico strumento urbanistico/edilizio che si dovrà adottare.
- In caso di superamento di un indice fondiario pari a 7 mc/mq, l'intervento andrà sviluppato con Permesso di Costruire Convenzionato.

DIMENSIONAMENTO



- Sulla base di quanto indicato all'articolo 4,6,m delle Norme Tecniche del PGT e dall'articolo 4,7 delle Norme Tecniche del PdS, **la realizzazione dei servizi non è computata nella SLP.**

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



- Non dovuto per la realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale (art. 17 ,c del TU dell'edilizia)
- **Non dovranno essere pagati né oneri di nuova edificazione né contributo commisurato al costo di costruzione in quanto area assoggettata a Convenzionamento e al Piano dei Servizi .**

4) Conclusioni

CONCLUSIONI

- **Il sistema dei mercati crea un grande flusso di persone, mezzi e risorse che comportano l'esigenza di servizi correlati al mercato agroalimentare;** anche in vista dei futuri sviluppi previsti per il comparto ortofrutta, si ritiene che l'area oggetto di avviso sia **adeguata a garantire gli spazi necessari a nuove infrastrutture a corredo dei mercati e funzionali agli stessi.**
- **L'area, viste le caratteristiche ed il suo posizionamento, si presta in particolare ad essere destinata alle seguenti**
Essendo un'area destinata a servizi, **quanto sviluppato non viene computato nella s.l.p.**
- È consentito uno sviluppo in altezza sull'area nel limite di **m 150 s.l.m.** (Tavola R.07 PdR)
- **Lo sviluppatore non dovrà corrispondere né oneri di nuova edificazione né contributo commisurato al costo di costruzione**
- L'area dovrà essere **destinata ad attività complementari e accessorie** al comprensorio del mercato agroalimentare di Milano.



www.sogemispa.it

SOGEMI SpA

Via Cesare Lombroso, 54
20137 Milano

Tel.: +39.02.550051

Fax: +39.02.55005309

e-mail: info@mercatimilano.it