



COMUNE DI MILANO

AREA GOVERNANCE

DELIBERAZIONE N. 12 DEL 19/02/2018

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano. Immediatamente eseguibile.

Seduta pubblica del 19/02/2018 _____prima_____ convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	LIMONTA PAOLO	Consigliere
BERTOLE' LAMBERTO	Presidente	MARCORA ENRICO	"
ABDEL QUADER SUMAYA	Consigliere	MOLTENI LAURA	"
AMICONE LUIGI TOMMASO	"	MONGUZZI CARLO	"
ARIENTA ALICE	"	MORELLI ALESSANDRO	"
BARBERIS FILIPPO PAOLO	"	OSCOLATI ROBERTA	"
BASTONI MASSIMILIANO	"	PACENTE CARMINE	"
BEDORI PATRIZIA	"	PAGLIUCA LUIGI	"
BOCCI PAOLA	"	PALMERI MANFREDI	"
BOSSI EMILIA	"	PANTALEO ROSARIO LEONARDO	"
BUSCEMI ELENA	"	PARISI STEFANO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PIROVANO ANITA	"
CENSI ARIANNA MARIA	"	RIZZO BASILIO VINCENZO	"
COMAZZI GIANLUCA MARCO	"	SALVINI MATTEO	"
CONTE EMMANUEL	"	SARDONE SILVIA SERAFINA	"
CORRADO GIANLUCA	"	SOLLAZZO SIMONE	"
D'ALFONSO FRANCO MARIA ANTONIO	"	SPECCHIO LAURA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	STRADA ELISABETTA	"
DE CHIRICO ALESSANDRO MATTEO	"	TATARELLA PIETRO	"
DE MARCHI DIANA ALESSANDRA	"	TOSONI NATASCIA	"
DE PASQUALE FABRIZIO	"	TURCO ANGELO	"
FORTE MATTEO	"	UGLIANO ALDO	"
FUMAGALLI MARCO CARLO	"	UGUCCIONI BEATRICE LUIGIA ELENA	"
GELMINI MARIANELLA	"	VASILE ANGELICA	"
GENTILI DAVID	"		"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	MAJORINO PIERFRANCESCO	Assessore	A
COCCO ROBERTA	Assessore	A	MARAN PIERFRANCESCO	"	P
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	"	P	RABAIOTTI GABRIELE	"	A
GRANELLI MARCO	"	A	ROZZA MARIA CARMELA	"	A
GUAINERI ROBERTA	"	A	TAJANI CRISTINA	"	A
LIPPARINI LORENZO	"	A	TASCA ROBERTO	"	A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, il Presidente Bertolè Lamberto che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello i Consiglieri: Amicone Luigi, Bastoni Massimiliano, Bedori Patrizia, Bossi Moratti Emilia, Comazzi Gianluca, Conte Emmanuel, Corrado Gianluca, De Chirico Alessandro, De Pasquale Fabrizio, Forte Matteo, Gelmini Maristella, Molteni Laura, Morelli Alessandro, Pagliuca Luigi, Palmeri Manfredi, Pantaleo Rosario, Parisi Stefano, Rizzo Basilio, Salvini Matteo, Tatarella Pietro.

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune Fabrizio Dall'Acqua.

Il Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 16.30

I CONVOCAZIONE

Il Presidente Bertolé invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega e già notificata ai Consiglieri comunali, illustrata nella seduta del 12.2.2018.

(Sono stati presentati n. 13 emendamenti, di cui 6 respinti, 2 ritirati, 1 illegittimo, 2 dichiarati inammissibili, 1 decaduto ed infine 1 approvato e numerato sub1).)

Omissis

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua.

(Risultano presenti in Aula il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 30:

Abdel Qader, Arienta, Barberis, Bertolé, Bossi Moratti, Buscemi, Censi, Conte, Corrado, D'Amico, De Pasquale, Fumagalli, Limonta, Marcora, Monguzzi, Morelli, Osculati, Pacente, Pagliuca, Pantaleo, Pirovano, Rizzo, Sollazzo, Specchio, Strada, Tosoni, Turco, Ugliano, Uguccioni, Vasile.

Risultano assenti in Aula i seguenti Consiglieri in numero di 18:

Amicone, Bastoni, Bedori, Bocci, Ceccarelli, Comazzi, D'Alfonso, De Chirico, De Marchi, Forte, Gelmini, Gentili, Molteni, Palmeri, Parisi, Salvini, Sardone, Tatarella.

Sono altresì presenti in Aula gli assessori Scavuzzo, Maran, Tajani, Tasca).

Il Presidente Bertolé pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto, nel testo risultante dall'emendamento approvato, che si allega.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Limonta, Pacente, Sollazzo), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 31
Votanti	n. 31
Voti favorevoli	n. 25
Voti contrari	n. 06

Il Presidente Bertolé ne fa la proclamazione.

- - -

Omissis

Il Presidente Bertolé pone in votazione, ai sensi dell'art. 134, IV comma, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, l'immediata eseguibilità della deliberazione testé adottata.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Limonta, Pacente, Sollazzo), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 31
Astenuti	n. 02 (De Pasquale, Morelli)
Votanti	n. 29
Voti favorevoli	n. 26
Voti contrari	n. 03

Il Presidente Bertolé proclama la deliberazione N/66 immediatamente eseguibile.

- - -

ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA
SEDUTA DI GIUNTA DEL - 6 DIC. 2017



Comune di
Milano

NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

TESTO EMENDATO

Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero progressivo informatico: 4571/2017

N. **66** della circolare

O G G E T T O

Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano.

Il Direttore *ad interim*
Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare
Dott.ssa Silvia Brandodoro
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Area Attività Produttive e Commercio
Dott. Paolo Giuseppe Seris
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Direzione Economia Urbana e Lavoro
Dott. Renato Galliano
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Direzione Bilancio ed Entrate
Dott. Roberto Colangelo
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Franco Zinna
(Firmato digitalmente)

L'Assessore
Politiche del lavoro, Attività produttive, Commercio e
Risorse umane
Dott.ssa Cristina Tajani
(Firmato digitalmente)

L'Assessore
Bilancio e Demanio
Roberto Tasca
(Firmato digitalmente)

Il Direttore Generale
Dott.ssa Arabella Caporello
(Firmato digitalmente)

IL SINDACO
Dott. Giuseppe Sala
(Firmato digitalmente)



Comune di
Milano

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Società per l'impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'ingrosso della Città di Milano S.p.A. (di seguito, per brevità, SO.GE.M.I. S.p.A.) ha come oggetto sociale *"l'istituzione, l'impianto e l'esercizio dei mercati all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli, dei fiori, semi e piante, delle carni (bovine, bufaline, avine, caprine, suine ed equine); del pollame, delle uova, dei conigli e della selvaggina; dei prodotti ittici; nonché di strutture annonarie per la commercializzazione all'ingrosso di tutti i prodotti di origine agricolo alimentare e vitivinicoli freschi e conservati. La Società ha inoltre per oggetto il compito di studiare, progettare e realizzare le opere di ristrutturazione degli impianti annonari esistenti. La Società può altresì assumere la gestione di servizi di piattaforma logistica per l'approvvigionamento, il deposito, il trasporto e la distribuzione di merci, nonché la gestione dei Mercati Comunali coperti di Milano"* (cfr. art.4, comma 1, dello Statuto sociale);
- il Comune di Milano è il principale azionista della Società, con una quota pari al 99,9946% del capitale sociale, ed esercita sulla stessa il c.d. controllo analogo attraverso gli strumenti societari riconosciuti idonei dalla normativa e dalla giurisprudenza formatasi in materia; gli altri due azionisti sono SO.FI.MA S.r.l. ed Unione del Commercio, del Turismo dei Servizi e delle Professioni della Provincia di Milano, ciascuno con una quota di partecipazione pari allo 0,0027% del capitale sociale, cui non sono associate prerogative di *governance* diverse dalla mera partecipazione alle assemblee societarie;
- a seguito della riorganizzazione del commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari attuata con deliberazioni consiliari nn.898 e 899 del 29 novembre 1979, n. 721 del 23 aprile 1980 e n.552 dell'8 aprile 1981, la Società è diventata, a decorrere dal 1° luglio 1980, l'Ente Istitutore e Gestore dei Mercati all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli, delle carni, avicunicoli, ittici, vitivinicoli e di ogni altro prodotto di origine agroalimentare della Città di Milano (cfr. deliberazione della Giunta Regione Lombardia del 12 giugno 1980 n. 32608);
- con i citati provvedimenti consiliari il Comune di Milano ha, infatti, deliberato di cessare, a decorrere dal 30 giugno 1980, la gestione pubblica dei Mercati all'ingrosso agroalimentari milanesi fino ad ora attuata per il tramite della SO.GE.M.I. S.p.A. (già Ortomercato S.p.A.), e contestualmente di far assumere la titolarità alla suddetta Società, in coerenza con il disposto dell'art 4 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 22 gennaio 1975 (ora art.37 della Legge Regione Lombardia n. 6 del 2 febbraio 2010), che prevede(va) espressamente la possibilità di iniziativa per l'istituzione e la gestione dei Mercati all'ingrosso in capo a società controllate dai Comuni con una quota di almeno 2/3 del capitale sociale;



- per quanto sopra, dal 1980 i rapporti tra SO.GE.M.I. S.p.A. e Comune di Milano sono regolati da due Convenzioni, entrambe sottoscritte il 27 maggio 1980, e precisamente:
 - ✓ la prima, tutt'ora vigente, avente ad oggetto la concessione a SO.GE.MI S.p.A., ai sensi dell'art.952 c.c. e per la durata di 60 (sessanta) anni, del diritto di superficie sul compendio di aree ed edifici comunali compresi tra via Cesare Lombroso 54/72 e viale Molise 62/70, previa loro sdemanializzazione; il compendio è identificato con campitura in tinta verde chiaro nella planimetria allegata sub n. 1 al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (cfr. Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Milano in atti municipali n. 122109/1831/80 Com., come modificata con Atto, sempre a rogito Segretario Generale, in data 26 gennaio 1982, in atti municipali 222/76 1809/81 – nel seguito, per brevità, "Convenzione del 1980"). Nell'ambito del compendio in diritto di superficie era anche compreso il Mercato dei prodotti ittici ubicato in via Sammartini n. 71, con previsione, all'articolo 8 della sua restituzione al Comune non appena fosse stato realizzato un nuovo Mercato ittico in via Cesare Lombroso. Il suddetto compendio, area e fabbricati, è stato retrocesso al Comune, per avverata condizione del suddetto articolo, con atto pubblico in data 18 dicembre 2002 a rogito notaio Zanardi rep. rep. 46573/racc. 3809;
 - ✓ la seconda avente ad oggetto la concessione a SO.GE.M.I. S.p.A., per un periodo di sempre 60 (sessanta) anni, dell'esercizio dello stabilimento di macellazione e dell'annesso mercato del bestiame, la cui titolarità era rimasta in capo al Comune di Milano in quanto pubblico servizio (cfr. Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Milano in atti municipali n. 122110/1829/80 Comm.) Tale Convenzione non è più vigente a seguito della dismissione del servizio *de quo* avvenuta il 1° aprile 2007 (cfr. deliberazioni di Giunta comunale n. 706 del 21 aprile 2007 e di Consiglio comunale n. 7 del 18 febbraio 2008);
- ✓ la prima Convenzione *inter alias*:
 - ✓ ha previsto, a fronte della concessione in diritto di superficie del compendio immobiliare *de quo*, l'obbligo di SO.GE.M.I. S.p.A. di effettuare la ristrutturazione e la ricostruzione dei Mercati all'Ingrosso, previa approvazione del relativo progetto da parte del Comune (art. 4 della Convenzione), nonché l'impegno della Società di restituire, alla scadenza del diritto, le aree e gli edifici concessi in stato di buon funzionamento (cfr. art. 17 della Convenzione);
 - ✓ ha rinviato, in considerazione della natura e delle caratteristiche delle obbligazioni assunte dalle Parti contraenti, la definizione dei reciproci rapporti di debito e di credito ad un successivo atto convenzionale "*da stipularsi sulla base della stima e del valore differenziale dei beni immobili conferiti in diritto di superficie e di quelli mobili ceduti, nonché dei beni realizzandi della Società, avuto riguardo sia al valore di tutti gli immobili, riferito al momento della realizzazione degli edifici e degli impianti, sia a quello stimabile alla data della cessazione del diritto di superficie stesso*" (art. 13 della Convenzione);
 - ✓ ha indicato, ai soli fini fiscali e salve le determinazioni demandate allo stipulando atto convenzionale sopra richiamato, in lire 4.000.000.000= (€ 2.055.827,60 =) il valore degli immobili concessi in diritto di superficie (art 23 della Convenzione); tale valore, per esigenze

meramente contabili e senza nessun pregiudizio per le effettive posizioni di debito e credito tra Comune e Società, è stato iscritto in via prudenziale nei bilanci di SO.GE.M.I. S.p.A. dal 1980 ad oggi, congiuntamente all'importo di lire 1.000.000.000= (€ 516.456,90=) corrispondente al valore della Convenzione relativa al servizio di pubblico Macello (cfr. art.7 della Convenzione);

- ✓ con deliberazione n. 52 del 17 dicembre 2010, per le motivazioni ivi indicate, il Consiglio comunale ha approvato la restituzione al Comune di Milano delle c.d. Aree "ex Macello" ed "ex Avicunicolo", per complessivi mq 157.000, non più utilizzate dalla Società e, contestualmente, il prolungamento di 20 (venti) anni della durata della concessione del diritto di superficie oggetto della Convenzione del 1980; le suddette aree ad oggi non sono state ancora restituite e, quindi, non è stato stipulato il connesso atto pubblico per il prolungamento del diritto *de quo*;
- ✓ con atto in data 23 febbraio 2016 a rogito notaio Salvatore D'Avino, SO.GE.M.I. S.p.A. ha, infine, effettuato rinuncia abdicativa a titolo gratuito in favore del Comune, del diritto di superficie sulle porzioni di aree, evidenziate con campitura in tinta giallo chiaro nella citata planimetria allegata sub n. 1) al presente provvedimento, interessate dalla realizzazione del c.d. "Passante Ferroviario", per consentire la definizione dei rapporti patrimoniali tra Comune e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. relativamente al suddetto Passante;

Premesso, altresì, che:

- in data 9 marzo 1998 è stata, inoltre, stipulata tra SO.GE.M.I. S.p.A. e Comune di Milano un'ulteriore Convenzione con la quale sono state concesse alla Società in diritto di superficie, per la durata di anni 40 (quaranta), senza previsione di corrispettivo in denaro, le aree poste tra il Mercato Ortofrutticolo e il rilevato ferroviario per la progettazione, realizzazione e gestione, a totale cura della Società medesima, di parcheggi per mezzi pesanti, con previsione di consegna differita delle aree, successivamente al provvedimento comunale di approvazione del progetto (cfr. Convenzione, a rogito Notaio Adriano Fiore, rep. n. 107751/7824; di seguito, per brevità, Convenzione del 1998); le suddette aree (di seguito, per brevità, c.d. Aree ex TIR) sono identificate con campitura in tinta verde scuro nella sopra citata planimetria;
- tenuto conto dello stato di degrado in cui versavano, le aree *de quibus* sono state parzialmente consegnate alla Società negli anni 2007/2008, sebbene i parcheggi non siano stati ancora realizzati per le complesse vicende che le hanno interessate, quali principalmente la loro iniziale indisponibilità per occupazioni non autorizzate, la loro accessorietà ai lavori di realizzazione delle confinanti infrastrutture ferroviarie, nonché per la presenza – ancora attuale - di due "cumuli" costituiti da terreno di riporto divisibile in due diverse stratificazioni, di cui la prima precedente alla costituzione del diritto in favore di SOGEMI, e la seconda

depositata da soggetti terzi nel periodo 2009/2010, per la quale sono state avviate le necessarie procedure propedeutiche per un intervento sostitutivo da parte del Comune;

Preso atto pertanto che, per effetto degli atti convenzionali e delle deliberazioni sopra citate sopra richiamati, le aree e gli edifici comunali attualmente in possesso a SO.GE.M.I. S.p.A., sono quelli indicati con campitura verde chiaro e scuro nella planimetria allegato sub n. 1) più volte citata;

Preso, altresì, atto che:

- la complessiva ristrutturazione e ricostruzione dei Mercati all'ingrosso, prevista all'art. 4 della Convenzione del 1980, non è stata ad oggi ancora attuata, sebbene negli anni l'Amministrazione comunale sia più volte intervenuta sul tema del futuro sviluppo dei Mercati *de quibus*, in considerazione della funzione di interesse generale dai medesimi svolta, assumendo in taluni casi provvedimenti revocativi di precedenti decisioni, a seguito di successivi approfondimenti e rivalutazioni delle scelte adottate, anche e soprattutto alla luce dell'oggettiva difficoltà di far fronte ai connessi gravosi impegni economici per la SO.GE.M.I. S.p.A. e per il Comune di Milano, operanti entrambi in un contesto sempre meno favorevole per la finanza pubblica e caratterizzato da rigidi vincoli normativi che comprimono significativamente la capacità di investimento della Società (cfr. per tutti art. 37, comma 7, della Legge Regione Lombardia 2 febbraio 2010 n. 6 secondo cui la gestione dei Mercati all'ingrosso non può perseguire fini di lucro);
- da ultimo, nella prospettiva del mantenimento del servizio di interesse generale svolto dalla SO.GE.M.I. S.p.A., con deliberazione n. 6 del 16 febbraio 2012 il Consiglio comunale, *inter alia*:
 - ✓ ha impegnato la Giunta comunale ad elaborare un piano organico di sviluppo dei Mercati all'ingrosso milanesi da concertare con le Parti sociali e gli operatori dei mercati, confermativo, preferibilmente, della loro storica localizzazione in via Lombroso/viale Molise;
 - ✓ ha approvato, nelle more dell'elaborazione del suddetto piano organico, "il Piano inerente la messa in sicurezza e mantenimento dei Mercati Generali di Milano", presentato da SO.GE.M.I. S.p.A. con lo scopo di:
 - eliminare alcune situazioni non a norma e non più sostenibili anche nelle more della riqualificazione complessiva dei Mercati all'ingrosso (quali, a titolo esemplificativo, presenza di amianto, impianti antincendio obsoleti, necessità di risanamento di alcune strutture fortemente danneggiate);
 - razionalizzare gli impianti esistenti con l'obiettivo di liberare completamente le aree in restituzione al Comune (c.d. Aree ex Macello ed ex Avicunicolo), in continuità con quanto previsto dalla sopra citata deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 17 dicembre 2010;
 - migliorare la struttura economico - finanziaria della Società appesantita da debiti verso banche e fornitori;



- ✓ ha deliberato per l'attuazione del citato Piano un apporto finanziario del Comune di Milano pari a € 28,2= milioni, da erogarsi in tranche annuali;
- ✓ ha autorizzato, infine, il differimento dei tempi di restituzione del prestito soci, concesso con precedenti provvedimenti della Giunta comunale negli anni 2009 e 2010 - erroneamente indicato in € 3 milioni anziché in € 2,5 milioni, come risultato da successive verifiche contabili - al periodo successivo al Piano di messa in sicurezza, con applicazione di un tasso interesse pari al Euribor a tre mesi;

Dato che, in attuazione di quanto previsto dalla sopra richiamata deliberazione consiliare n. 6/2012, SO.GE.M.I. S.p.A. ha provveduto:

- ✓ a realizzare e /o avviare gli interventi urgenti di messa in sicurezza delle strutture mercatali, nonché a migliorare significativamente la propria esposizione debitoria verso le banche e i fornitori, giusta Relazione predisposta dalla Società in data 27 novembre 2017, in atti P.G. n. 541566/2017, allegata sub 2) al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale il cui contenuto trova riscontro nei documenti contabili della Società e in quelli agli atti dell'Area Attività Produttive e Commercio;
- ✓ ad attivare le azioni necessarie per restituire al Comune le c.d. Aree ex Macello ed ex Avicunicolo, eseguendo i lavori funzionali allo spostamento del Mercato Avicunicolo nella nuova sede; in alcuni edifici insistenti su tali aree sono, tuttavia, ancora residenti 25 (venticinque) nuclei familiari, nei cui confronti sono stati emessi decreti esecutivi di sfratto; per tali nuclei le Direzioni comunali competenti hanno avviato, anche con il coinvolgimento di operatori sociali, un'attività di verifica, al fine di assistere e prendere in carico quelli più fragili in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia, per il loro ricollocamento in alloggi ERP e/o edilizia agevolata;
- ✓ a presentare in data 7 febbraio 2017 e in data 1 marzo 2017, con note in atti P.G. n. 60983/2017 e P.G. n. 102910/2017, una proposta del Piano di restituzione del Prestito Soci, articolata in sintesi su un triennio 2018 – 2020 allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (allegati sub n. 3 e 3 bis);
- ✓ a elaborare ed a presentare nel mese di agosto 2017 in atti P.G. n. 361148/2017 – con ultimo aggiornamento al 17 novembre 2017, in atti P.G. n. 526720 del 21 novembre 2017 – il Documento denominato "Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta" di seguito, per brevità Documento) contenente l'analisi di fattibilità tecnica, economica e finanziaria per la realizzazione del Nuovo Padiglione del Mercato Ortofrutticolo di via Cesare Lombroso-Molise, elaborato con il supporto della società Starching S.r.l., in qualità di Advisor tecnico, di Mediobanca, in qualità di Advisor finanziario, e della società Bain & Company, in qualità di Advisor di Business, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (allegato sub n. 4 e 4 bis);



Preso atto che il suddetto Documento prevede in sintesi:

- **Descrizione intervento:** la demolizione della quasi totalità delle strutture attualmente destinate all'attività ortofrutticola e la costruzione, con modalità e modularità tali da permettere l'ordinaria prosecuzione dell'attività nel sito attuale, di un nuovo Polo Logistico (costo stimato € 10,3 milioni) e di un nuovo Padiglione Ortofrutta (costo stimato 78,5 milioni), composto da due sezioni parallele, costruiti secondo le tecniche più moderne per la rifunzionalizzazione dell'attività mercatale nonché la rivisitazione anche del sistema fisico e tecnologico di sicurezza dell'area (recinzioni, sistema di videosorveglianza), che renderanno possibile un maggior controllo e presidio degli accessi;
- **Assumption del Piano:**
 - ✓ **Risorse complessive necessarie stimate in € 94,6 milioni;**
 - ✓ **Fonti di finanziamento per complessivi € 94,6 milioni**, di cui € 39,0 milioni di aumento di capitale sociale, € 10 milioni autofinanziamento SO.GE.MI S.p.A. e € 45,6 milioni debito bancario (con durata ventennale e con rimborso integrale nel 2037 o, in alternativa, con scadenza inferiore e rifinanziamento dell'importo residuo);
 - ✓ **Tariffa per gli operatori del Nuovo Padiglione Ortofrutta**, stimata in €130/mq anno a decorrere dal 2021 per effetto dell'avvio dell'operatività del Nuovo Padiglione, tariffa in aumento rispetto all'attuale pari a circa € 75/mq anno. La suddetta tariffa deriva da una piena copertura dei costi operativi e di gestione, degli ammortamenti e degli accantonamenti derivanti dall'investimento e della remunerazione del capitale;
 - ✓ **Ricavi dalla Piattaforma logistica stimati in € 95/mq anno** a decorrere dal 2019 per effetto dell'avvio dell'operatività della Nuova Piattaforma. I suddetti ricavi derivano da una piena copertura dei costi operativi e di gestione, degli ammortamenti e degli accantonamenti derivanti dall'investimento e della remunerazione del capitale;
- **Cronoprogramma delle attività:** il completamento delle infrastrutture, oggetto di intervento, entro circa 46 (quarantasei) mesi dalla data di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta e del Piattaforma Logistica;
- **Condivisione con gli Operatori del Mercato Ortofrutticolo:** come previsto dalla sopra richiamata deliberazione del Consiglio comunale n. 6/2012, il Documento *de quo* è stato sottoposto da SO.GE.M.I. S.p.A. agli Operatori del Mercato, che hanno sottoscritto in data 25 luglio 2017 Protocolli di Intesa di condivisione dei risultati raggiunti, del programma di attività e di un cronoprogramma per procedere alla realizzazione del Progetto (cfr. nota P.G. n. 361148/2017 del 3 agosto 2017 di trasmissione del Protocollo di Intesa tra SO.GE.M.I. S.p.A. ed Associazione Commercianti Mercato Ortofrutticolo e Protocollo di Intesa tra SO.GE.M.I. S.p.A. ed Associazione Grossisti Ortofrutticoli, allegata sub n. 5) al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale);

Preso, altresì, atto che il Documento denominato *“Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta”* è stato esaminato dalle competenti Direzione del Comune di Milano con le risultanze contenute nei pareri di seguito elencati, al cui contenuto si rinvia:

- ✓ parere della Direzione Urbanistica Generale del 4 dicembre 2017, in atti P.G. n. 552821/2017, allegato al presente provvedimento quali sue parti integranti e sostanziali (allegato sub n. 6);
- ✓ parere della Direzione Bilancio ed Entrate del 30 novembre 2017, in atti P.G. n. 547001/2017, allegato al presente provvedimento quali sue parti integranti e sostanziali (allegato sub n. 7);

Considerato che, come emerge dallo Studio di Business predisposto dalla società Bain & Company, incaricata dalla SO.GE.M.I. S.p.A., e da quest’ultima condiviso e, quindi, trasmesso in atti P.G. n. 551796/2017, allegato sub 8) al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale:

- ✓ il contesto di riferimento attuale è tale per cui i consumi ortofrutticoli sono tornati a crescere nell’ultimo triennio, con un incremento dei prezzi al consumo ed un’evoluzione strutturale della domanda dei consumatori sempre più orientata verso stili di vita che prediligono tale tipologia di consumo;
- ✓ in questo scenario, l’Ortomercato di Milano assicura ai cittadini milanesi e, più in generale, lombardi un’offerta ortofrutticola di qualità a prezzi competitivi su tutti i canali di distribuzione, configurandosi come luogo di libero e vero confronto tra i diversi operatori economici e di conseguente formazione di prezzi al consumo effettivamente concorrenziali (calmierazione dei prezzi), nonché di controllo delle caratteristiche – anche igienico/sanitarie – della merce trattata; in tal senso il Mercato Ortofrutticolo offre un importante sostegno al commercio tradizionale, in particolare a quello dei prodotti ortofrutticoli in sede fissa e dei commercianti su aree pubbliche presso i mercati rionali, che si approvvigionano quali esclusivamente al suddetto Mercato;
- ✓ tale ruolo è anche favorito dalla peculiare localizzazione del Mercato Ortofrutticolo, facilmente accessibile sia dai fornitori che dai fruitori della merce trattata in quanto situato in una zona urbana favorevole al sistema distributivo al dettaglio, nonché caratterizzata dalla vicinanza ad infrastrutture stradali, ferroviarie ed aeroportuali, che consentono una riduzione del costo di distribuzione dei prodotti, localizzazione da ultimo confermata dalle scelte urbanistiche effettuate dal Piano di Governo del Territorio vigente (cfr. deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012);
- ✓ l’ammodernamento del Mercato Ortofrutticolo costituisce presupposto essenziale per il mantenimento del servizio di interesse generale sopra descritto, in quanto idoneo, non solo a contenere il fenomeno di progressiva migrazione degli operatori economici da alcuni anni in atto a causa delle problematiche di ridotta funzionalità logistica delle attuali strutture, ma



anche ad incoraggiare l'ingresso di nuovi operatori che, pur a fronte di un prospettato aumento tariffario, beneficerebbero di una più che proporzionale riduzione dei costi di movimentazione delle merci;

Ritenuto, pertanto, di condividere gli obiettivi del Documento denominato "*Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta*" presentato da SO.GE.M.I. S.p.A. confermando l'attuale localizzazione dei Mercati all'ingrosso della Città di Milano nella storica sede di via Lombroso/viale Molise, in considerazione del servizio di interesse generale ivi svolto, come da ultimo confermato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 25 settembre 2017 con cui è stata approvata la "*Revisione straordinaria delle società partecipate dal Comune di Milano*", ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016;

Considerato che:

- ✓ Il Documento *de quo* prevede per il finanziamento dell'intervento di riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo, oltre ad un apporto di capitale del Socio Comune di Milano pari a € 39,0 milioni, anche il ricorso da parte della Società all'indebitamento bancario per un importo di € 45,6 milioni, con attivazione da parte della medesima di tutti gli atti necessari ad ottenere il suddetto finanziamento;
- ✓ l'attuale situazione patrimoniale finanziaria della Società e il contesto normativo in cui la medesima è tenuta ad operare, che prevede che la gestione dei mercati all'ingrosso non possa perseguire fini di lucro (cfr. art. 37, comma 7, della Legge Regione Lombardia n. 6 del 2 febbraio 2010), rendono la sola titolarità del diritto di superficie del complesso immobiliare – peraltro con scadenza relativamente ravvicinata (2040) - non adeguata garanzia per consentire a SO.GE.MI S.p.A. di accedere autonomamente al mercato dei capitali;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di procedere ad una patrimonializzazione della Società, ai sensi dell'art. 2342 c.c., da effettuarsi in forma di aumento di capitale/futuro aumento di capitale mediante:

- ✓ un apporto in denaro di € 39,0 milioni, incrementabile fino ad un importo massimo di € 49 milioni qualora non si realizzino, in tutto o in parte, le previsioni di autofinanziamento della Società previste in € 10 milioni nel Piano economico finanziario, tenuto conto che allo stato sono ancora *in nuce* le azioni che la stessa a tal fine intende attivare (cfr. citato parere della Direzione Bilancio ed Entrate del 30 novembre 2017, in atti P.G. n. 547001/2017); l'erogazione di tale apporto avverrà in *tranches* annuali sulla base degli impegni economici connessi al Progetto di riqualificazione, quali previsti nel Budget che SO.GE.M.I. S.p.A. è tenuta a predisporre ed a presentare annualmente all'Assemblea dei soci per la relativa autorizzazione;
- ✓ il conferimento in proprietà alla SO.GE.M.I. S.p.A. del compendio di aree ed edifici compreso tra via Cesare Lombroso e viale Molise, pari a circa 640.000 mq, come individuato con

campitura in tinta verde tratteggiata nella planimetria, allegata sub n. 9) al presente atto come parte integrante e sostanziale, *al valore, stimato in via preliminare dalla Direzione Urbanistica in un importo compreso in un range tra 190-210 milioni (cfr. allegato sub n.6), che l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Ufficio Provinciale di Milano, quale esperto indipendente come previsto dall'art. 2343 ter c.c., ha stimato in euro 230.543.000,00= in data 21 dicembre 2017, giuste Relazioni di Stima agli atti dell'Area Patrimonio Immobiliare P.G. n. 582904/2017, n. 5825913/2017 e n. 582930/2017, salvo eventuale aggiornamento del suddetto valore, ove ne ricorrano i presupposti di legge, in sede di effettivo conferimento degli immobili;*

e con emissione di nuove azioni con valore nominale di € 0,087, pari a quelle attualmente in circolazione, in favore del Socio Comune di Milano, in numero proporzionale al valore del conferimento, come sopra determinato, il tutto subordinato alla dimostrazione da parte di SO.GE.M.I. S.p.A. di aver conseguito, entro 18 (diciotto) mesi dall'approvazione del presente provvedimento, la disponibilità di un Istituto di credito a finanziare la quota di investimento di € 45,6 milioni di propria competenza;

Dato atto che:

- ✓ nel Piano di Governo del Territorio vigente il compendio immobiliare di cui trattasi, citato nel Documento di Piano tra i Grandi Servizi, è disciplinato dal Piano dei Servizi nella tav. S.01 – “*Servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti*” tra i servizi alla persona nella categoria commercio e attività produttive, come risulta dal citato parere espresso dalla Direzione Urbanistica;
- ✓ il conferimento in proprietà alla SO.GE.M.I. S.p.A. del suddetto compendio, ai sensi dell'art. 3 del Piano dei Servizi e in coerenza con l'art. 9, comma 10, della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, dovrà pertanto essere regolato da apposito atto di asservimento che ne garantisca il permanente utilizzo ai fini di interesse generale;

Considerato che:

- ✓ per conferire in proprietà alla SO.GE.M.I. il compendio immobiliare *de quo* è necessario preliminarmente procedere alla risoluzione anticipata delle Convenzioni del 1980 e del 1998 aventi ad oggetto il diritto di superficie per la quale la società ha già manifestato la sua disponibilità;
- ✓ lo scioglimento anticipato della Convenzione del 1980 presuppone la definizione dei rapporti di debito e di credito dalla medesima scaturenti (cfr. artt. 13 e 17) in quanto avente natura onerosa, diversamente dalla Convenzione del 1998 peraltro, quest'ultima, rimasta inattuata, salvo consegne parziali delle aree effettuate in più fasi;



- ✓ l'atto convenzionale previsto dall'art. 13 della Convenzione del 1980, sopra trascritto, che avrebbe dovuto determinare i valori delle posizioni debitorie/creditorie delle Parti, nel rispetto dei criteri nel medesimo articolo stabiliti, non è mai stato stipulato dal momento che il Piano di ristrutturazione e di ricostruzione dei Mercati all'Ingrosso, che ne costituiva presupposto essenziale, non è stato attuato;
- ✓ in assenza del suddetto atto, alla luce di quanto previsto dall'art. 13 più volte citato, la Direzione Urbanistica – Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione ha, quindi, proceduto ora per allora alla stima, in atti P.G n. 527657 del 21 novembre 2017, e allegata sub10) al presente provvedimento quale sua parte integrate e sostanziale;
 - ✓ *in primis*, del valore del diritto di superficie del compendio immobiliare alla data della costituzione del diritto, per la durata di 60 (sessanta) anni, sulla base dello stato di fatto, delle caratteristiche degli immobili e del mercato immobiliare dell'epoca; tale valore è stato determinato in € 36.788.175=;
 - ✓ *in secundis*, del valore del suddetto diritto per il periodo temporale di suo effettivo godimento da parte di SO.GE.M.I. S.p.A., ossia dal 1980 al 2017 – data di presunta cessazione anticipata del diritto - tenendo conto delle porzioni di immobili *medio tempore* già dismesse e restituite; tale valore è stato determinato in € 24.325.468=;
- ✓ in coerenza con la *ratio* della Convenzione del 1980 e, in particolare del combinato disposto degli artt. 4, 13 e 17, l'importo di € 24.325.468= costituisce, pertanto, il debito ad oggi maturato dalla Società nei confronti del Comune di Milano per il diritto di superficie goduto, non potendosi, a tal fine, tener conto né del valore degli investimenti eseguiti nel corso degli anni dalla SO.GE.M.I. S.p.A. in quanto per la quasi totalità finanziati con risorse alla medesima trasferite dal Comune di Milano, in qualità di Socio pressochè totalitario, né dell'indennità prevista dall'art. 17, capoverso 5, della Convenzione, non sussistendo residui di debito capitale per mutui accesi dalla Società per investimenti;

Preso atto che, dalle interlocuzioni intercorse con la Società, si è convenuto di individuare quale modalità di estinzione del citato debito la retrocessione al Comune della proprietà delle Palazzine Liberty di Viale Molise 62/70, già trasferite alla Società in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 17 dicembre 2010, per le motivazioni di seguito indicate:

- ✓ le complesse ed articolate relazioni economiche derivanti dall'operazione *in fieri* di riqualificazione e di ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso milanesi non rendono opportuno gravare la Società di un ulteriore onere finanziario connesso alla restituzione in denaro del debito maturato;
- ✓ il superamento del c.d. Progetto Città del Gusto, cui le Palazzine Liberty erano state destinate con la citata deliberazione di Consiglio comunale n. 52/2010 contestualmente al loro conferimento in proprietà alla SOGEMI S.p.A. e, pertanto, il venir meno della *ratio* sottesa al



loro mantenimento al patrimonio della Società, anche alla luce della prospetta patrimonializzazione di cui al presente provvedimento;

- ✓ il mutamento della configurazione urbanistica del contesto in cui sono inserite le Palazzine Liberty, adiacenti alle aree ex Pubblico Macello, aree ora destinate a insediamenti residenziali, per effetto delle scelte pianificatorie attuate da ultimo con il vigente Piano di Governo del Territorio, che rendono attuale l'interesse dell'Amministrazione allo loro acquisizione ai fini di una loro valorizzazione ;

tale retrocessione avverrà al valore, allo stato, stimato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio-Ufficio Provinciale di Milano in € 22.574.600,00, come da Relazione di Stima agli atti dell'Area Patrimonio Immobiliare P.G. n. 582873/2017, salvo verifica di congruità del suddetto valore, per quanto occorra per il rilascio del nulla osta, da parte dell'Agenzia del Demanio ed eventuale aggiornamento del medesimo, ove ne ricorrano i presupposti, in sede di perfezionamento dell'operazione;

Ritenuto, altresì, necessario, anche e soprattutto per ragioni di salvaguardia ambientale, avviare in concomitanza ai lavori di ammodernamento del Mercato Ortofrutticolo, un intervento a cura delle competenti Direzioni dell'Amministrazione comunale finalizzato alla rimozione d'ufficio dei due "cumuli" di terreno da riporto, localizzati nelle Aree ex TIR, fatta salva la rivalsa nei confronti dei soggetti responsabili; in tale ottica sono stati allocati stanziamenti per € 5,0 milioni sul Titolo II della Missione n. 14 "Sviluppo Economico e competitività" – Programma 14.2 "Commercio – Reti Distributive – Tutela dei consumatori" del Bilancio anno 2017;

Visti:

- lo Statuto di SO.GE.M.I. S.p.A.;
- gli artt. 34 e seguenti della Legge Regione Lombardia n. 6 del 2 febbraio 2010 ;
- l'art.9, comma 10, della Legge Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005;
- l'art. 42 del n. 267 del D.Lgs 18 agosto 2000;
- l'art. 36 del vigente Statuto comunale;
- la Relazione tecnica sullo stato patrimoniale ed economico finanziario della SO.GE.M.I. S.p.A. predisposta dalla Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare – Area Governance, allegata sub n. 12 al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

Visto il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dell'art. 49 del DL.gs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Direttore della Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare, dal Direttore *ad interim* dell'Area Governance, dal Direttore della



Direzione Economia Urbana e Lavoro, dal Direttore dell'Area Attività Produttive e Commercio, dal Direttore della Direzione Urbanistica e dal Ragioniere Generale, allegati al presente provvedimento quali sue parti integranti e sostanziali;

Visto il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del vigente Regolamento sui sistemi di controllo interni, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

per le motivazioni in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e condivise:

1. di confermare la localizzazione dei Mercati all'Ingrosso di Milano nell'attuale sede di via Cesare Lombroso n. 54/72- viale Molise n. 62/70, in coerenza con la previsione del Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012;
2. di condividere conseguentemente gli obiettivi del Documento denominato "Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta" (aggiornato al 17 novembre 2017), presentato dalla SO.GE.M.I. S.p.A. da ultimo in data 21 novembre 2017, in atti P.G. n. 526720/2017 allegati sub n. 4) e 4bis) al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, comportante un investimento complessivo di € 94,6 milioni, di cui € 39 milioni da erogarsi dal Comune di Milano e € 55,6 milioni a cura di SOGEMI S.p.A. (di cui € 10 milioni di finanziamento proprio e € 45,6 milioni mediante ricorso al debito bancario);
3. di approvare, sotto condizione sospensiva della dimostrazione da parte di SO.GE.M.I. S.p.A. di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di credito a finanziare la quota di investimento di € 45,6 milioni, di cui al precedente punto n° 2, entro 18 (diciotto) mesi dall'approvazione del presente provvedimento:
 - a) la risoluzione anticipata consensuale del diritto di superficie costituito a favore della SO.GE.M.I. S.p.A. con Convenzione, a rogito del Segretario Generale del Comune di Milano, stipulata in data 27 maggio 1980 in atti municipali n. 122109/1831/80 Comm, come modificata con Atto, sempre a rogito del Segretario Generale del Comune di Milano, stipulato in data 26 gennaio 1982, in atti municipali 222/76 1809/81, fissando in € 24.325.468= l'importo dovuto al Comune dalla Società per il periodo di godimento del diritto dal 1980 al 31 dicembre 2017, data presunta di cessazione del diritto, salvo l'aggiornamento alla data in cui sarà effettivamente stipulato il relativo atto pubblico;
 - b) l'acquisizione alla proprietà comunale delle Palazzine Liberty di via Molise n. 62/70 (come individuate al NCEU giusto allegato sub n. 11) che SO.GE.M.I. S.p.A. cederà, *nell'importo stimato dall'Agenzia Statali competenti, a titolo di pagamento in natura del debito di cui alla precedente lettera a), salvo eventuale aggiornamento del medesimo, ove ne ricorrano i*



presupposti, in sede di perfezionamento dell'operazione; dando, altresì, atto che, ricorrendo il caso, i conguagli saranno regolati a valere sul conferimento in denaro in conto aumento di capitale previsti nella successiva lettera d); le spese di rogito notarile sono a carico della Società;

c) la risoluzione anticipata consensuale del diritto di superficie costituito a favore della SO.GE.M.I. S.p.A., con Atto in data 9 marzo 1998 a rogito Notaio Adriano Fiore rep. n. 107751 /77824;

d) la patrimonializzazione della SO.GE.M.I. S.p.A., da effettuarsi in forma di aumento di capitale/futuro aumento di capitale, mediante:

- ✓ un apporto in denaro di € 39,0 milioni, incrementabile fino ad un importo massimo di € 49 milioni qualora non si realizzino, in tutto o in parte, le previsioni di autofinanziamento della Società previste in € 10 milioni nel Piano economico finanziario, tenuto conto che allo stato sono ancora *in nuce* le azioni che la stessa a tal fine intende attivare; l'erogazione di tale apporto avverrà in *tranches* annuali sulla base degli impegni economici connessi al Progetto di riqualificazione, quali previsti nel Budget che SO.GE.M.I. S.p.A. è tenuta a predisporre ed a presentare annualmente all'Assemblea dei Soci per la relativa autorizzazione;
- ✓ il conferimento in proprietà alla SO.GE.M.I. S.p.A., quale Ente Istitutore e Gestore dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano per gli effetti dell'art. 37 della Legge Regione Lombardia n. 6 del 2 febbraio 2010, del compendio di aree ed edifici compreso tra via Cesare Lombroso n. 54/72 e viale Molise n. 62/70, come individuato con campitura in tinta verde tratteggiata nella planimetria e relativa descrizione catastale, allegate al presente atto come parti integranti e sostanziali (allegato sub. n. 9), *al valore che l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Ufficio Provinciale di Milano, quale esperto indipendente come previsto dall'art. 2343 ter c.c., ha stimato in euro 230.543.000,00= in data 21 dicembre 2017, come da Relazioni di Stima agli atti dell'Area Patrimonio Immobiliare P.G. n. 582904/2017, n. 5825913/2017 e n. 582930/2017, salvo eventuale aggiornamento del suddetto valore, ove ne ricorrano i presupposti di legge, in sede di effettivo conferimento degli immobili;*

e con emissione di nuove azioni con valore nominale di € 0,087, pari a quelle attualmente in circolazione, in favore del Socio Comune di Milano, in numero proporzionale al valore del conferimento, come sopra determinato, con conseguente adeguamento coerente dell'art. 5 dello Statuto Società;

4. di disporre che il conferimento in proprietà del compendio immobiliare di cui al precedente punto n. 3 lettera d) avvenga:

4.1. nello stato di fatto e di diritto in cui le aree e gli edifici del compendio immobiliare si trovano, ben noti alle parti acquirente, comprese le spese di bonifica delle aree mercatali di cui alla Convenzione del 1980, in godimento dal 1950;

4.2. previa sottoscrizione di apposito Atto convenzionale di asservimento, ai sensi dell'art. 3 del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, che garantisca il permanente utilizzo