

AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA SUBCONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMPLEMENTARI E ACCESSORIE AL COMPRESORIO DEL MERCATO AGROALIMENTARE DI MILANO.

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 subconcedere a terzi, a titolo oneroso, il diritto di superficie su una porzione d'area (di seguito anche l'Area) per una migliore valorizzazione dell'intero comprensorio del Mercato agroalimentare riconoscendo, in capo all'Assegnatario, la subconcessione di un diritto di superficie del lotto, come di seguito meglio specificato, con costi di riqualificazione a carico del Concessionario, da adibire ad attività complementari e accessorie al Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano.

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 subconcessione 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 titolo edilizio conforme al progetto definitivo redatto a cura dell'Assegnatario.

Il lotto oggetto di subconcessione è unico.

COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO



2. LOCALIZZAZIONE

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:

- **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**

AREA OGGETTO DELL'AVVISO



FOCUS SU AREA OGGETTO DELL'AVVISO



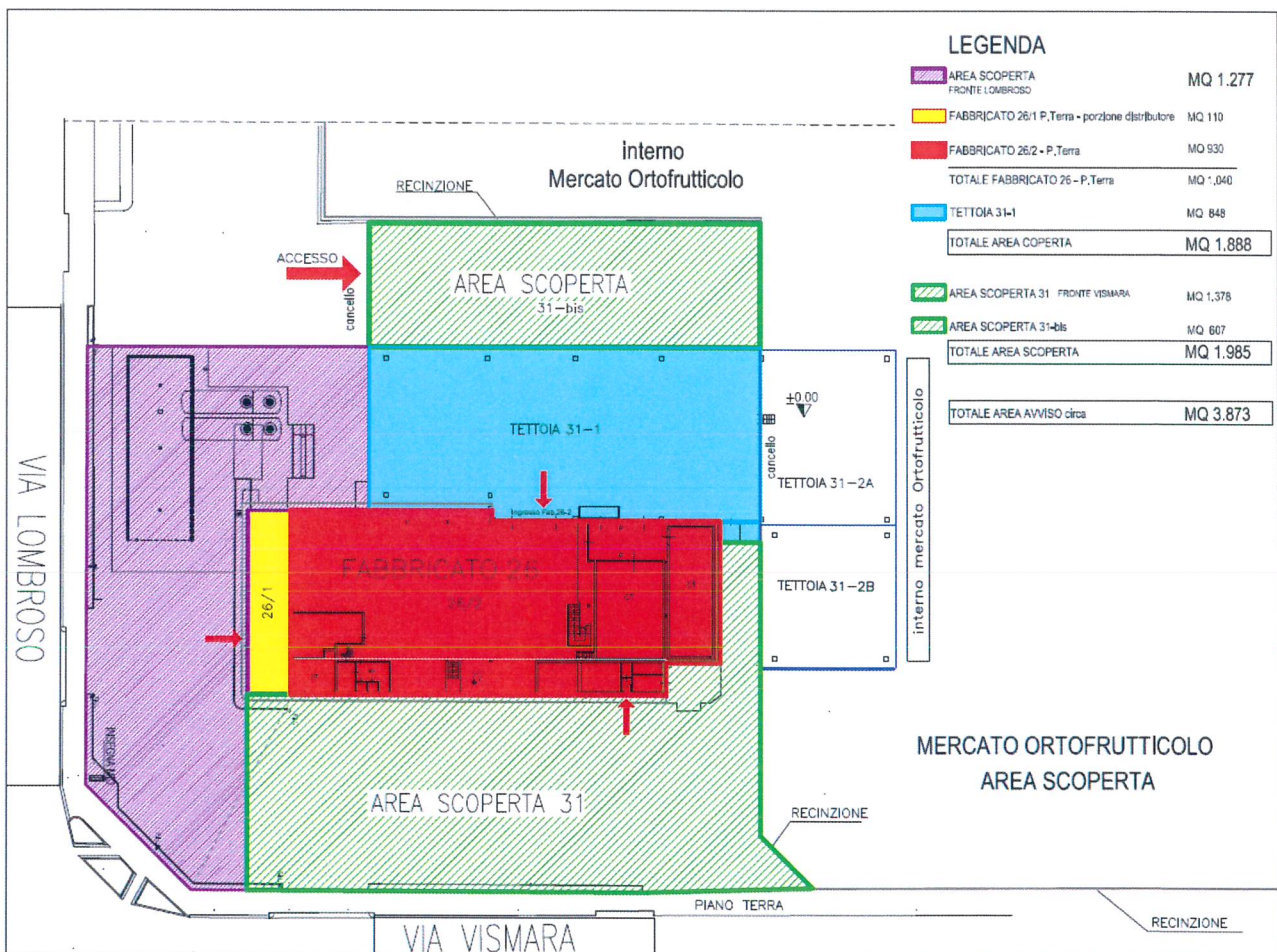
A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si estende su una superficie pari a **ca 3.873 mq** come meglio identificata nelle slide 24 e 25 dell'Information Memorandum (All. 1).

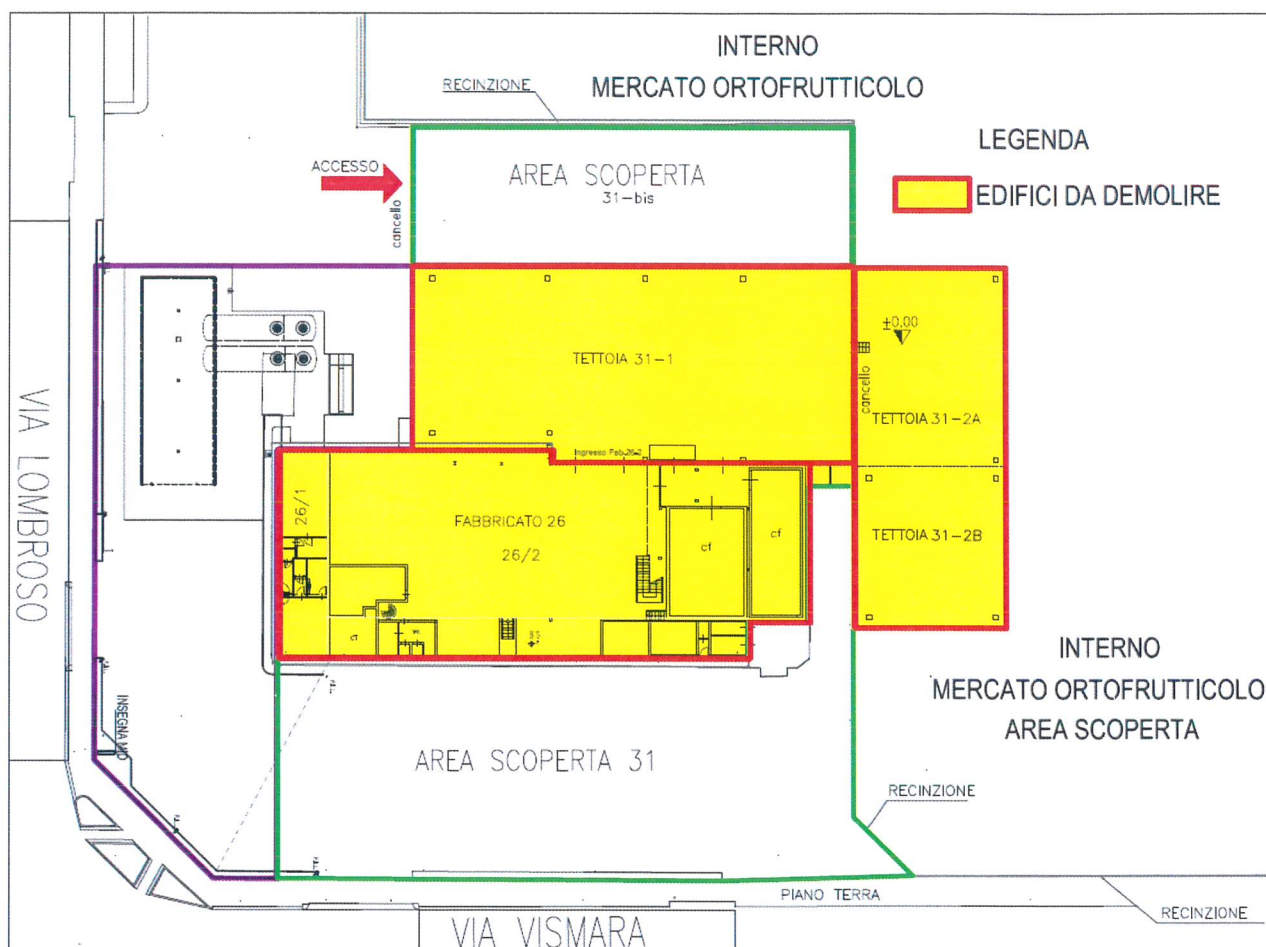
L'Area è così costituita:

- Una superficie scoperta 31-31bis di dimensioni di **mq 1.985** circa come evidenziata in colore verde;
- Una tettoia 31-1 di **mq 848** circa come evidenziata in colore azzurro;
- Un fabbricato di **mq 1.040** circa come evidenziato in colore rosso e giallo.



Attualmente sull'Area oggetto della subconcessione insiste un fabbricato 26, la tettoia 31-1, le aree scoperte di pertinenza (Area scoperta 31 e 31 bis). Una porzione del fabbricato di mq 110 circa, evidenziata in colore giallo (lato via Lombroso) è in fase di riconsegna da parte dell'attuale occupante. L'Area e i relativi manufatti verranno consegnati liberi da beni e persone.

Tutti i costi connessi alla riqualificazione dei manufatti ricompresi nel lotto, unitamente alle tettoie 31-2A e 31-2B, ivi inclusi gli eventuali oneri di demolizione ed eventuale bonifica dei manufatti, sono da intendersi a carico dell'Assegnatario.



Sono, altresì, a carico dell'Assegnatario tutti gli eventuali costi di costruzione del/dei nuovo/i fabbricato/i all'interno del lotto oggetto della subconcessione.

Non è ricompresa nel lotto oggetto di subconcessione l'area evidenziata in colore viola su cui è attivo un impianto per la distribuzione di carburante (lato via Lombroso); sull'area scoperta, contraddistinta con la sigla "Area Scoperta 31" –ricompresa nel lotto–, esisteva l'impianto di distribuzione di carburante (lato via Vismara) dismesso a far data dal 1 dicembre 2004. L'area in colore viola e l'Area Scoperta 31 sono state interessate da indagini ambientali, relativamente alle attività di rimozione dei serbatoi interrati di distribuzione carburanti e, nell'ambito della Conferenza di Servizi, in data 14 maggio 2015, è stato approvato il Documento di Analisi di Rischio Sito Specifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 ed il Piano di Monitoraggio post chiusura.

Con nota del Comune di Milano del 18 maggio 2015 – settore bonifiche - è stata formalmente comunicata la chiusura del procedimento di bonifica sull'area "Punto vendita Esso 0562" con prescrizione di eseguire monitoraggi delle acque di falda per i successivi due anni.

Con nota del 27 giugno 2017 sono state comunicate agli Enti Competenti le risultanze del monitoraggio condotto negli ultimi due anni da cui è emersa l'assenza di migrazione di inquinanti e la conformità di tutti i parametri analizzati in tutti i pozzi di monitoraggio con conseguente chiusura delle attività ambientali.

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 Rinnovo 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;
- 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.

La superficie coperta del manufatto da realizzare è stimata in misura non superiore a 2.700 mq.

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.

Per l'inquadramento urbanistico di dettaglio si rinvia All. 1.

5. VINCOLI

Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'Area affinché l'interessato ne tenga debitamente conto nella formulazione della manifestazione di interesse.

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 subconcessione.

L'Area è da destinarsi ad attività correlate al comprensorio del Mercato agroalimentare di Milano; non possono essere svolte attività di commercializzazione all'ingrosso, né destinare l'area ad uso residenziale e, più in generale, a quelle attività che per la loro natura ovvero per le modalità di svolgimento possano essere ritenute da Sogemi Spa potenzialmente confliggenti con l'attività tipica del Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Il sistema di accesso dei mezzi diretti verso l'Area è soggetto al Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano – Accessi e Sosta – che regola le modalità e gli strumenti operativi volti alla gestione degli accessi e della sosta all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano (All. 4).

La natura dell'Area 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.



In data 19 febbraio 2018 il Consiglio Comunale di Milano ha assunto la Delibera n. 12 (di seguito anche solo "Delibera 2018") avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano" (All. 5).

Qualora Sogemi, per effetto della Delibera 2018, diventi proprietaria dell'Area, la subconcessione di superficie del lotto sarà mutata in concessione del medesimo diritto.

6. DURATA DELLA SUBCONCESSIONE

La scadenza della subconcessione del diritto di superficie è fissata al 30 giugno 2040.

Alla scadenza del contratto, senza alcun riconoscimento economico in favore della Sub-Concessionaria:

- a) L'Area dovrà essere restituita, libera da persone, dalla Sub-Concessionaria a Sogemi o al futuro avente diritto;
- b) I fabbricati con tutte le costruzioni, impianti ed attrezzature fisse dovranno essere consegnati dalla Sub-Concessionaria a Sogemi o al futuro avente diritto, liberi da persone e in buone condizioni di funzionamento ed agibilità sulla base della normativa al tempo vigente.

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 subconcessione 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 programma di riqualificazione del manufatto, eventualmente anche con demolizione e ricostruzione, che l'Assegnatario intende realizzare;
2. l'attività che si intende svolgere indicando il vincolo di correlazione con l'attività del comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano;

Nella manifestazione di interesse andrà indicato il corrispettivo espresso come:

- a) accettazione di un corrispettivo iniziale una tantum di € 500 mila oltre Iva da corrispondere all'atto della sottoscrizione del contratto di subconcessione;
- b) offerta per il canone annuo da corrispondere con decorrenza dal rilascio del titolo edilizio e per l'intera durata contrattuale.

Con decorrenza dal rilascio del Certificato di Agibilità e comunque non oltre 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio, e per l'intera durata della subconcessione, saranno addebitati gli oneri comprensoriali – per le spese di funzionamento del comprensorio (a titolo esemplificativo e non esaustivo spese di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale, pulizia della viabilità comprensoriale) fissati in misura pari a € 6/mq/annuo oltre Iva, calcolati sulla superficie Lorda di Pavimento (SLP).

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

La presentazione delle manifestazioni di interesse è condizione necessaria per accedere al successivo confronto competitivo.

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 e dei requisiti soggettivi 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 subconcessione 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. 2);
- 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. 3).

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 31 luglio 2018, 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, il codice fiscale/partita iva del soggetto interessato, i numeri di telefono e fax, unitamente all'indirizzo PEC dovrà essere riportata la dicitura "Manifestazione di 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".

10. IMPEGNI DI SOGEMI

L'area, contraddistinta al succitato paragrafo 3, dalle sigle 31-bis, 31-1 e quella su cui insiste il fabbricato 26, 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 ricomprese nel lotto oggetto di subconcessione, 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 titolo edilizio 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 19 luglio 2018 al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: 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.sogemisp.it/archivi-bandi-e-concorsi/assegnazioni-altri-spazi/>.

Resta in capo ai Concorrenti l'obbligo di consultare la suddetta sezione per prendere visione di eventuali chiarimenti/informazioni che Sogemi si riserva di pubblicare sino al giorno anteriore al termine per la presentazione della manifestazione di interesse.

I chiarimenti e/o le informazioni pubblicate sulla suindicata sezione hanno lo stesso valore delle informazioni contenute nel presente Avviso.

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 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:** Information Memorandum
- **Allegato 2:** Fac-simile manifestazione interesse – persona fisica
- **Allegato 3:** Fac-simile manifestazione interesse – persona giuridica
- **Allegato 4:** Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano (RCAS)
- **Allegato 5:** Delibera Consiglio Comunale di Milano del 19 febbraio 2018, n. 12.

Il Presidente
Cesare Ferrero

