

Avviso pubblico per la manifestazione d'interesse per la concessione del diritto di superficie di un'area da destinare a Piattaforma Logistica Produttiva Agroalimentare.

1. PREMESSE

SO.GE.M.I. S.p.A. – Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'ingrosso di Milano S.p.A.- (di seguito "Sogemi" o la "Società") è l'Ente proprietario, istitutore e gestore del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Milano (di seguito "Mercato").

Con Delibera n. 12 del 19 febbraio 2018 "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano", il Consiglio Comunale di Milano ha approvato la "Proposta per il nuovo Mercato Ortofrutticolo".

In esecuzione della suddetta delibera, in data 7 ottobre 2019, Sogemi e Comune di Milano hanno sottoscritto un Convenzionamento Urbanistico per l'asservimento all'uso pubblico del Compendio destinato al Mercato Agroalimentare della Città di Milano (di seguito "Convenzionamento Urbanistico") che prevede gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione fino al 31 dicembre 2060.

Ai sensi dell'art. 4 del Convenzionamento Urbanistico "Sono funzioni qualificanti ed ammesse nel Mercato Agroalimentare Milano: a) il mercato all'ingrosso di prodotti agro alimentari; b) la vendita al dettaglio di prodotti agroalimentari; c) la distribuzione e la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari; d) la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari".

Ai sensi dell'art. 8 del Convenzionamento Urbanistico "La Società, in qualità di proprietaria del Compendio, può costituire, in esito all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica, diritti reali in favore di terzi, inclusa la concessione del diritto di superficie, ovvero concessione d'uso temporaneo su singole porzioni del Compendio medesimo. In ragione della durata fino al 31 dicembre 2060 della vita della società SO.GE.M.I. la stessa può costituire diritti di superficie o altri diritti minori con scadenza entro e non oltre il 31 dicembre 2060".

In data 25 marzo 2021, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole ed il Comune di Milano ha approvato il "Masterplan - Foody 2025" presentato dalla Società e contenente gli sviluppi futuri da insediare all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano.

2. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

Con il presente Avviso Sogemi intende individuare soggetti interessati ad acquisire il diritto di superficie di un'area di 17.200 mq sita all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano, meglio descritta al successivo punto 3 (di seguito, l'"Area"), da destinare alla realizzazione di una Piattaforma Logistica Produttiva Agroalimentare (di seguito, "l'Intervento"). L'Area verrà consegnata nello stato di fatto, libera da fabbricati e conforme alla normativa urbanistica e ambientale.

Si precisa che il presente Avviso non dà luogo ad alcuna procedura competitiva o di selezione ed è pertanto escluso dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 50/2016 ("Codice Contratti Pubblici") e non costituisce altresì alcun vincolo precontrattuale e/o contrattuale al successivo prosieguo con la fase di invito e alla stipula del contratto (di seguito il "Contratto") da parte di Sogemi.

Resta pertanto inteso che Sogemi si riserva la facoltà di sospendere, modificare e/o annullare il presente Avviso, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

3. INQUADRAMENTO DELL'AREA

3.1 MACRO INQUADRAMENTO

Il Comprensorio Foody, ubicato a Milano in via C. Lombroso, 54, si colloca nella zona sud-est di Milano, in una posizione intermedia tra il centro della città, distante circa 3 Km, e l'aeroporto di Milano Linate distante circa 4 Km.

L'Area presenta ottime connessioni infrastrutturali di trasporto: risulta infatti prossima ad importanti arterie di traffico (Viale Molise, Viale Corsica, Viale Enrico Forlanini e Via Mecenate) le quali permettono il facile collegamento con il resto della città, con la rete autostradale nazionale e all'aeroporto di Linate.

Inoltre, l'Area risulta servita anche dai mezzi pubblici, grazie alle linee di superficie che percorrono Viale Molise e Viale Corsica e alla fermata di Porta Vittoria del Passante Ferroviario. L'accessibilità mediante mezzi pubblici sarà inoltre migliorata con la futura apertura della fermata Forlanini della linea metropolitana M4.

3.2 MICRO INQUADRAMENTO

Foody, il Mercato Agroalimentare di Milano, collocato a 10 minuti dal centro città, è il più grande hub agroalimentare italiano e rappresenta uno dei più importanti Mercati all'ingrosso d'Europa.

Foody è una grande piattaforma di distribuzione, commercializzazione e logistica di alimenti freschi e rappresenta l'anello fondamentale nella catena che garantisce alla comunità metropolitana milanese e lombarda e a tutti i consumatori alimenti sicuri e di qualità.

All'interno del comprensorio sono presenti quattro mercati – Ortofrutticolo, Ittico, Fiori, Carni oltre a prodotti lattiero-caseari, salumi e vini – che offrono un vasto assortimento di prodotti freschi e di qualità.

I numeri di Foody:

- 700.000 mq di superficie fondiaria;
- 100.000 mq di superficie di vendita;
- 11.000 tesserati del mondo agroalimentare;
- 400 società insediate;
- 160 grossisti titolari di punto vendita;
- 80 produttori locali con punto vendita;
- 8 ML di quintali di prodotti commercializzati ogni anno.

3.3 DESCRIZIONE DELL'AREA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Area si estende su una superficie di 17.200 mq all'interno del comparto Ittico-Fiori-Carni. **La superficie edificabile obbligatoria minima è pari a 10.250 mq e la superficie edificabile potenziale massima è pari**



a 17.144 mq.

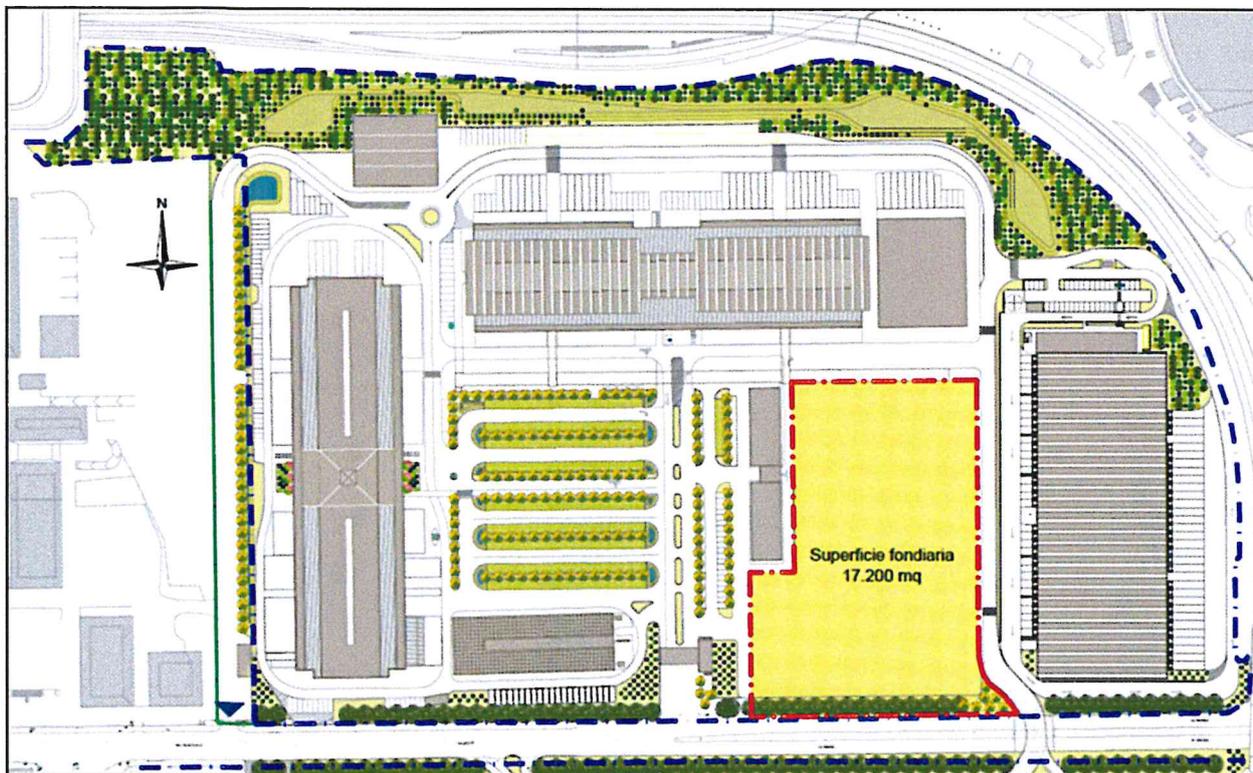


Figura 1 - Individuazione dell'area all'interno del comparto Ittico-Fiori-Carni.

Dal punto di vista urbanistico, l'Area risulta soggetta alle **prescrizioni** contenute nei seguenti atti:

- Convenzionamento Urbanistico per l'Asservimento stipulato con il Comune di Milano in data 07 ottobre 2019 (di seguito la "**Convenzione**"), con il quale vengono regolamentate le possibili funzioni da insediare all'interno del Comprensorio Agroalimentare;
- Piano dei Servizi (PdS) del PGT di Milano;
- Piano delle Regole (PdR) del PGT di Milano.

Per l'inquadramento urbanistico di dettaglio si rimanda alle **Linee Guida di Progettazione (Allegato n. 1)**.

Tenuto conto di quanto sopra, si precisa che:

- all'interno del lotto potrà essere realizzato esclusivamente un insediamento logistico produttivo per le funzioni previste all'interno del Regolamento di comprensorio e meglio specificate al punto 4.4;
- i nuovi servizi da insediare non concorrono alla formazione di SL;
- l'intervento non è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'intervento è soggetto al pagamento del costo di costruzione.

4. CARATTERISTICHE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

4.1 CORRISPETTIVO

A fronte della concessione del diritto di superficie sull'Area, il Superficiario sarà tenuto a versare a Sogemi un Corrispettivo costituito da:

- un importo fisso ed immutabile di € 1.000.000,00 (Euro un milione), quale rimborso dei costi preliminari di progettazione e procedurali sostenuti e da sostenersi da parte di Sogemi, da versare al momento della sottoscrizione del Contratto;
- un importo specifico per il diritto di superficie offerto al rialzo rispetto al prezzo minimo posto a base d'asta stabilito in € 5.500.000,00 (Euro cinque milioni cinquecento mila), da corrispondere in rate annuali di pari importo, a far data dall'ottenimento del titolo edilizio e comunque non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione del Contratto.

4.2 DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie sull'Area decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto per atto notarile e avrà durata **sino al 30 giugno 2060**.

Alla scadenza, l'Area, gli edifici, i manufatti e gli impianti tutti su di essa realizzati dovranno essere riconsegnati a Sogemi in buone condizioni manutentive e idonei all'uso, che ne diverrà proprietaria a titolo gratuito.

4.3 VINCOLI

Il Superficiario si impegna **ad assegnare, o a far assegnare da eventuali aventi causa, almeno il 50% della superficie commerciale** della piattaforma logistica ad Operatori dei Mercati all'Ingrosso (Ittico, Fiori, Carni ed Ortofrutta), scelti mediante idonea procedura competitiva e trasparente, preventivamente approvata da Sogemi.

Qualora il succitato vincolo non fosse soddisfatto per cause non imputabili al Concessionario, quest'ultimo si impegna a garantire che almeno il 50% dei prodotti agroalimentari (per le merceologie Ittico, Fiori, Carni ed Ortofrutta) siano provenienti o destinati al Mercato.

A tale riguardo, si segnala che Sogemi ha avviato una procedura per la raccolta di manifestazioni di interesse per la concessione di spazi all'interno della piattaforma, riservata ad Operatori all'Ingrosso dei Mercati Ittico, Fiori e Carni, il cui esito sarà meglio specificato nella successiva fase ad inviti.

Sogemi si riserva di meglio precisare l'estensione e/o la portata dei vincoli predetti in sede di invito a presentare offerta.

4.4 DESTINAZIONE D'USO DEL LOTTO

All'interno del Compensorio, la funzione insediata e gestita da Sogemi è rappresentata dal Mercato Agroalimentare.

Il Superficiario potrà utilizzare la Piattaforma a fini logistico produttivi, anche per il tramite di locazione a soggetti terzi, nei termini e per le attività che saranno meglio descritte nella successiva Lettera di Invito.



Fermi restando i vincoli di cui al punto 4.3, l'area oggetto di intervento rientra all'interno dell'ambito logistico produttivo del Comprensorio, in cui sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- la distribuzione, la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari;
- la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari;
- le relative attività strumentali.

Sull'Area non sarà consentito l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

4.5 TITOLO EDILIZIO

L'Area rientra all'interno del Masterplan Foody 2025, documento di indirizzo flessibile che definisce gli sviluppi futuri di tutto il Comprensorio Agroalimentare di Milano, fornisce un layout concettuale che guida la crescita, lo sviluppo e la rigenerazione dell'area al fine di promuoverne il rilancio e fornisce vincoli progettuali a cui attenersi.

Il Masterplan è stato giudicato con parere "favorevole" dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Milano nella seduta n. 12 del 25/03/2021 e gli interventi sull'Area dovranno essere con esso compatibili.

Il titolo edilizio dovrà essere richiesto a nome, cura e onere del Superficiario entro due mesi dalla sottoscrizione del Contratto.

I lavori dovranno essere iniziati entro due mesi dal rilascio del titolo e dovranno concludersi entro i successivi dodici mesi.

Sogemi si impegna a fornire l'assistenza e la collaborazione eventualmente richiesta dal Superficiario per il deposito dell'istanza, senza che ciò costituisca assunzione di responsabilità alcuna per il rilascio del titolo edilizio, che sarà esclusivamente ad onere e cura del Superficiario.

5. CARATTERISTICHE DELLA PROCEDURA

5.1 DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA

Gli operatori economici interessati che avranno presentato una valida istanza di manifestazione d'interesse nei termini e secondo le modalità descritte al paragrafo 5.3 e che siano in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti al paragrafo 5.2., saranno invitati a presentare offerta secondo le modalità e i criteri di valutazione che saranno stabiliti con successiva Lettera di Invito.

Le Lettere di Invito saranno trasmesse entro 30 giorni dal termine di scadenza di cui al seguente punto 5.3.

La valutazione delle manifestazioni di interesse e della relativa documentazione verrà svolta dal Responsabile del Procedimento, che si avvarrà del personale di Sogemi a tal fine incaricato.

Sogemi si riserva in ogni caso la facoltà di chiedere eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito alla documentazione presentata dagli operatori economici che abbiano manifestato interesse alla presente procedura.

5.2 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici interessati devono essere in possesso dei requisiti di partecipazione individuati al



presente paragrafo, che dovranno essere opportunamente dichiarati compilando il fac-simile di istanza di manifestazione d'interesse (**Allegato n. 2**)

a. Requisiti di ordine generale

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici in possesso dei requisiti di onorabilità sotto riportati e che non siano destinatari di provvedimenti pregiudizievoli a norma del D.Lgs. 159/2011 in materia di antimafia. A tal fine, l'operatore economico interessato dovrà presentare una autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, resa dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri, attestante:

- l'assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016;
- di non essere stato destinatario di condanne per frodi o sofisticazioni contemplate nelle leggi speciali di igiene;
- l'assenza delle cause di divieto, sospensione e decadenza di cui al D. Lgs. n. 159/2011;
- di non avere, al momento della presentazione dell'istanza di manifestazione di interesse, posizioni debitorie nei confronti di Sogemi e pendente alcun contenzioso con la stessa Sogemi, né di risultare colpevole di gravi illeciti professionali, tali da compromettere l'integrità e l'affidabilità.

b. Requisito professionale

Gli operatori economici interessati devono essere in possesso dell'iscrizione alla CCIA per le categorie compatibili con l'Intervento.

Sogemi si riserva di prevedere nella lettera di invito ulteriori requisiti per la partecipazione alla procedura. Si precisa inoltre che l'esecuzione dei lavori di realizzazione della Piattaforma dovrà essere comunque effettuata da un soggetto in possesso delle pertinenti Attestazioni di qualificazione SOA, secondo quanto previsto dall'ordinamento vigente.

5.3 MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, gli operatori economici interessati dovranno inviare a Sogemi, tramite PEC, la propria istanza di manifestazione d'interesse utilizzando il modello **allegato 2**, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di idonei poteri di firma, al seguente indirizzo PEC protocollo.foodymilano@pec.it.

Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire a Sogemi **entro lunedì 30 maggio 2022, alle ore 12.00**.

Si segnala sin d'ora che Sogemi non prenderà in considerazione offerte inferiori a € 6.500.000.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute tramite modalità diverse da quelle sopra indicate, o ricevute successivamente al termine delle ore 12 del 30 maggio 2022. Il recapito tempestivo delle manifestazioni di interesse rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti.

La manifestazione di interesse sarà costituita, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:

- **Istanza di manifestazione di interesse e dichiarazione di possesso dei requisiti** redatte utilizzando il modulo allegato (**Allegato 2**);



- **Fotocopia del documento di identità** in corso di validità del sottoscrittore;
- **Breve relazione tecnica** di massimo dieci pagine, elaborati tecnici esclusi, contenente la descrizione del manufatto che si intende realizzare e dell'attività logistica-produttiva che vi si intende svolgere.

5.4 SOPRALLUOGHI E CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimento in merito ai contenuti del presente Avviso dovranno essere trasmesse a Sogemi via PEC all'indirizzo PEC protocollo.foodymilano@pec.it fino a **7 giorni prima** della scadenza del termine di cui al precedente articolo 5.3.

I soggetti interessati potranno richiedere l'effettuazione di un sopralluogo facendone richiesta fino a 7 giorni prima della scadenza del termine di cui al precedente art. 5.3, al seguente indirizzo pec: protocollo.foodymilano@pec.it.

I chiarimenti resi saranno pubblicati in forma anonima sul sito web di Sogemi all'indirizzo www.sogemispa.it, nella sezione Bandi e Concorsi.

6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento in relazione alla presente procedura è l'Ing. Marco Giunzioni – telefono: 02-55005316 – e-mail: direzione.patrimonio@foodymilano.it.

7. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato al sito web di Sogemi all'indirizzo www.sogemispa.it, nella sezione Bandi e Concorsi. Sono fatte salve ulteriori modalità di pubblicazione e diffusione del presente Avviso, ivi compresa la pubblicazione per estratto dello stesso in G.U.R.I.

8. DATI PERSONALI

I dati raccolti nello svolgimento della presente procedura saranno acquisiti e trattati esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Milano, 28 aprile 2022

ALLEGATI:

1. *Linee guida di progettazione*
2. *Fac simile istanza manifestazione di interesse*

IL DIRETTORE GENERALE

