

Avviso pubblico per la manifestazione d'interesse per la cessione del diritto di superficie di un'area da destinare a struttura ricettiva alberghiera presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.



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 Agroalimentare all'ingrosso di Milano (di seguito "**Mercato**"), che comprende il Mercato Ortofrutticolo, il Mercato Ittico, il Mercato Fiori, il Mercato Carni e prodotti complementari.

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 "**Convenzione**") che prevede gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione fino al 31 dicembre 2060.

Ai sensi dell'art. 8 del Convenzionamento Urbanistico "La Società, in qualità di proprietaria del Compendio, può costituire, in esito all'esperimento 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 il Comune di Milano ha approvato il "Masterplan - Foody 2025" (di seguito "**Masterplan**") contenente gli sviluppi futuri da insediare all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Il Masterplan prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- **nuovo Mercato Ortofrutticolo**, due strutture da 42.000 mq che ospiteranno i principali operatori del settore dell'ortofrutta;
- **piattaforme logistiche** di supporto per il Mercato Ortofrutticolo, Ittico, Fiori, Carni e prodotti complementari;
- la sede direzionale (1.600 mq) e un nuovo centro produttivo (10.000 mq) per **Milano Ristorazione**, società del Comune di Milano dedicata alla ristorazione collettiva con erogazione di 80.000 pasti giorno;
- un **rinnovato Palazzo Affari** e un ulteriore palazzo uffici;
- una **struttura ricettiva alberghiera**;
- **servizi di supporto** quali laboratori e centri di formazione alimentari;
- un **impianto di comprensorio per la produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione** e la produzione di energia da fonti rinnovabili per una gestione più sostenibile e in linea con i Sustainable Development Goals.

Si tratta di un piano di investimento in opere infrastrutturali e in nuovi servizi che rappresenta per Sogemi un impegno finanziario di oltre 300 ml di euro e che porterà entro il 2025 ad avere in piena operatività il Mercato Agroalimentare di Milano, **la più moderna infrastruttura alimentare italiana, un vero e proprio hub agroalimentare multi-servizio sui modelli dei grandi mercati europei (Rungis Marché International, Mercabarna, Mercamadrid)**. L'obiettivo è quello di offrire servizi innovativi per operatori e consumatori, secondo i valori di qualità e sicurezza alimentare, sostenibilità ambientale e innovazione.

Con l'incremento del business di settore all'interno del Comprensorio, legato principalmente alla realizzazione di nuove e moderne strutture di vendita e servizi, nasce l'esigenza di avere una **struttura ricettiva alberghiera in grado di soddisfare le esigenze di aziende e professionisti italiani e internazionali che operano nella filiera agroalimentare**.

L'albergo sarà una risposta concreta alla crescente richiesta di ospitalità nel quartiere, offrendo una soluzione comoda e di qualità per coloro che lavorano o visitano la zona. Non solo rappresenterà un luogo di riposo e relax per i viaggiatori, ma diventerà anche un punto di riferimento per la comunità locale, creando opportunità di lavoro, stimolando lo sviluppo economico del territorio e contribuendo a valorizzare l'intero Comprensorio attirando nuovi visitatori e investitori.

2. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

Con il presente Avviso Sogemi intende individuare soggetti interessati ad acquisire il diritto di superficie di un'area sita all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano, meglio descritta al successivo punto 3 (di seguito, l'**"Area"**), da destinare alla realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera (di seguito, l'**"Albergo"**). L'Area verrà consegnata nello stato di fatto in cui si trova, 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. 36/2023 ("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

3.1. MACRO INQUADRAMENTO

Il Comprensorio Foody, ubicato in via C. Lombroso, 54 a Milano, 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.



Figura 1 - Inquadramento urbano del Comprensorio.

La collocazione geografica di Foody si è rivelata negli anni particolarmente felice con il suo essere all’interno di Milano, a un passo dal suo centro e al tempo stesso esterna rispetto alle sue aree più congestionate. Inoltre, in un raggio di 3 chilometri si raggiungono tutti i più importanti nodi della mobilità: alta velocità, autostrade, metropolitana, aeroporto, passante ferroviario.

Si tratta di una posizione altamente strategica e funzionale allo sviluppo del business e degli scambi. Una posizione che favorisce lo sviluppo di Foody come piattaforma logistica ma anche come luogo di incontro tra operatori commerciali, di formazione e diffusione di cultura dell’alimentazione con una sempre più stretta integrazione con la città.

3.2. I NUMERI DI FOODY

Foody Mercato Agroalimentare Milano, collocato a 10 minuti dal centro città, è il primo mercato all'ingrosso d'Italia, uno dei più importanti Mercati all'ingrosso d'Europa e diventerà un hub agroalimentare, polo di attrazione per aziende e professionisti italiani e internazionali della filiera agroalimentare e punto di riferimento della tradizione e dell'eccellenza del "Made in Italy" nel mondo.

Il progetto Foody 2025 rappresenta un piano di investimenti progressivo che prevede la realizzazione di nuove infrastrutture a servizio del Mercato, servizi di supporto quali laboratori e centri di formazione alimentare e un impianto di produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione e produzione di energia da fonti rinnovabili per una gestione più sostenibile e in linea con i Sustainable Development Goals.

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.



3.3. DESCRIZIONE DELL'AREA E FUNZIONI AMMESSE

La struttura ricettiva alberghiera dovrà essere progettata **all'interno di un'area pari a 8.220 mq**, individuata nella planimetria sotto. Tale area si trova all'interno del comparto 3_PAU, così come definito all'interno del Masterplan Foody 2025.



Figura 2 - Individuazione dell'Area.

L'Area risulta soggetta alle **prescrizioni** contenute:

- nella Convenzione, con la quale vengono regolamentate le possibili funzioni da insediare all'interno del Comprensorio Agroalimentare;
- nel Piano dei Servizi (PdS) del PGT di Milano;
- nel 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 una struttura ricettiva alberghiera, nel rispetto delle funzioni previste all'interno del Regolamento di comprensorio;
- 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 cessione del diritto di superficie dell'Area destinata alla struttura alberghiera ed eventuali sue pertinenze, 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, di preparazione dell'Area e dei costi procedurali sostenuti da parte di SOGEMI;
- un importo specifico per il diritto di superficie, da corrispondere a decorrere dalla data di rilascio del Titolo Edilizio, in rate semestrali solari anticipate di pari importo. Tale importo andrà specificato nel modulo istanza manifestazione di interesse.

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. DESTINAZIONE D'USO DEL LOTTO

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

L'art. 4 comma 5 del Convenzionamento Urbanistico per l'Asservimento prevede che *"all'interno del Compendio oggetto del presente Convenzionamento possono essere, altresì, insediate strutture da destinare alle funzioni complementari, funzionali o connesse quali, a titolo esemplificativo, uffici, spazi adibiti ad attività scolastiche e formative, laboratori di analisi, esercizi destinati alla ristorazione, strutture ricettive ed attività di servizio. L'introduzione di tali ulteriori funzioni all'interno del Compendio [...] dovrà essere regolata da apposito atto convenzionale – i cui contenuti dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune di Milano, Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, [...]".*

Il Regolamento di Comprensorio attualmente in vigore prevede che l'Area rientri all'interno dell'"Ambito Servizi", in cui *"possono essere svolte attività e insediate aziende destinate a funzioni complementari, funzionali o connesse al Mercato Agroalimentare quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: uffici, spazi adibiti ad attività scolastiche e formative, laboratori di analisi, esercizi destinati alla ristorazione, strutture ricettive e attività di servizio agli operatori di Mercato".*

Il Superficiario potrà insediare esclusivamente una struttura ricettiva alberghiera, anche per il tramite di locazione a soggetti terzi, nei termini e per le attività che saranno meglio descritte nella successiva Lettera di Invito.

4.4. ATTO CONVENZIONALE

Il Superficiario, oltre al contratto di concessione per il diritto di superficie, si impegna a sottoscrivere apposito atto convenzionale che disciplina i rapporti tra Sogemi e il titolare del diritto. Tale atto dovrà essere preventivamente approvato dal Comune di Milano, Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree.

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

4.5. TITOLO EDILIZIO

L'Area oggetto di concessione rientra all'interno del Masterplan Foody 2025, che 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. L'intervento previsto sull'area dovrà essere compatibile con tale strumento.

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 diciotto 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 60 giorni dal termine di scadenza di cui al seguente punto 5.3.

La raccolta e la valutazione delle manifestazioni di interesse e della relativa documentazione verrà svolta da apposita Commissione a tale scopo nominata.

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 modulo di istanza di manifestazione d'interesse (**Allegato n. 6**).

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 condanne per frodi o sofisticazioni contemplate nelle leggi speciali di igiene;
- delle cause di divieto, sospensione e decadenza di cui al D. Lgs. n. 159/2011;
- al momento della presentazione dell'istanza di manifestazione di interesse, di 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.

Come previsto all'art. 9 comma 2, 3 e 4 del Convenzionamento urbanistico per l'asservimento si precisa inoltre che il Superficiario *"si impegna, pertanto, a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e/o dell'attrezzatura da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale in coerenza con le norme del Codice dei Contratti e del relativo Regolamento. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti nazionali di lavoro della categoria di riferimento nei confronti dei dipendenti. In particolare, in tema di rischio di infiltrazioni mafiose, il soggetto attuatore è tenuto a garantire che le imprese coinvolte nei lavori che svolgono le attività di cui all'art. 1, comma 53, della Legge n. 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. "white list") di cui al comma 52 del citato articolo 1"*.

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, sottoscritto 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 il 12 luglio 2024, alle ore 12.00**.

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

La manifestazione di interesse dovrà essere costituita dalla seguente documentazione:

- A. **istanza di manifestazione di interesse e dichiarazione di possesso dei requisiti** redatte utilizzando il modulo allegato (**Allegato 6**), riprodotto su carta intestata e sottoscritta dal legale rappresentante;
- B. **breve relazione tecnica** di massimo dieci pagine in formato A3 contenente:
 - la descrizione dell'immobile che si intende realizzare (superficie costruita, superficie coperta, superficie commerciale, altezza fabbricato, distanza dai confini, aree a verde, parcheggi, aspetti impiantistici, certificazioni energetiche...);
 - la modalità di gestione, i servizi forniti, il target di riferimento, le dimensioni, il numero e la tipologia di camere dell'immobile che si intende realizzare;
 - elaborati grafici e render esplicativi a supporto.
- C. **fotocopia del documento di identità** in corso di validità del sottoscrittore;
- D. **CCIA.**

5.4. SOPRALLUOGHI E CHIARIMENTI

Il sopralluogo dell'Area oggetto della Concessione da parte dei Concorrenti è facoltativo e potrà essere effettuato entro il 5 luglio 2024 alle ore 12.00 dal legale rappresentante del Concorrente, ovvero da un soggetto diverso munito di delega. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non potrà ricevere l'incarico da più Concorrenti.

Il sopralluogo dovrà essere concordato con gli uffici della Direzione Patrimonio contattando il numero telefonico 02.55005468.

Le richieste di chiarimento in merito ai contenuti del presente Avviso potranno essere inoltrate entro e non oltre il 5 luglio 2024 alle ore 18.00, obbligatoriamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: protocollo.foodymilano@pec.it.

La Stazione Appaltante provvederà a riscontrare i chiarimenti richiesti tramite pubblicazione in forma anonima sul sito istituzionale della Società, nella sezione "Assegnazione altri spazi" dedicata alla Gara in oggetto entro il 10 luglio 2024.

6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento in relazione alla presente procedura è l'ing. Marco Giunzioni.

7. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato al sito web di Sogemi all'indirizzo www.sogemispa.it, nella sezione "Assegnazione altri spazi". Sono fatte salve ulteriori modalità di pubblicazione e diffusione del presente Avviso.

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, 10 giugno 2024

ALLEGATI:

- 1. Linee guida di progettazione*
- 2. Convenzionamento urbanistico per l'asservimento*
- 3. Masterplan Foody 2025*
- 4. Riqualificazione Palazzo Affari - Stato di progetto*
- 5. Linee guida progetto energia*
- 6. Istanza manifestazione di interesse*