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	"	OSCULATI 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 MARIASTELLA	"	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_____

pb

Iscrizione o.d.g.: n. 66

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

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

Comune di Milano

TESTO EMENDATO

Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero progressivo informatico: 4571/2017

N. 66 della circolare

OGGETTO

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, ovine, 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 assumerne 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;

Comune di Milano

- 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 cedutile, 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= (€ 2.065.827,60 =) 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 Avicuniculo", 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;

Comune di Milano

- ✓ 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 anzichè 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);

Comune di Milano

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 dei 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);

Comune di Milano

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 dalle 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 trattassi, citato nel Documento di Piano tra i Grandi Servizi, è disciplinato dal Piano dei Servizi nella tav. S.01 – *"I 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

Comune di Milano

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 Milani 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 parte 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

del compendio per le finalità di interesse generale proprie dei Mercati all'Ingrosso e, che, pertanto, preveda *inter alias*:

- ✓ l'impegno della Società a mantenere l'attuale disciplina regolamentare dei Mercati all'ingrosso e ad applicare i corrispettivi e le tariffe vigenti per i Mercati Ittico, Floricolo e Carni, nonchè per il Mercato Ortofrutticolo quelle previste nel Documento denominato *"Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta"* di cui al precedente punto n. 2, salva loro revisione nei termini di legge;
- ✓ l'obbligo della Società, nello svolgimento delle sue prerogative di Ente Istitutore e Gestore del Mercato all'Ingrosso della Città di Milano, di adottare e presentare prima della completa entrata in funzione dei nuovi Padiglione Ortofrutta, ai fini della loro approvazione da parte del competente Organo Comunale, l'aggiornamento dei vigenti Regolamenti dei mercati, alla luce delle modifiche intervenute nel quadro normativo di riferimento e della condivisa esigenza di rendere più efficace l'attività di regolamentazione, controllo e vigilanza della Società sulle attività svolte nel Mercato, ferma restando l'esplicita attribuzione al Comune delle funzioni di controllo di carattere sanitario e di quelle sulla correttezza commerciale ad esso demandate dalle leggi;
- ✓ la disciplina generale di esecuzione degli interventi oggetto del suddetto Documento, con possibilità di realizzazione modulare da effettuarsi nel rispetto del planivolumetrico e del cronoprogramma di dettaglio previamente condivisi con i competente Uffici comunali, nel rispetto dei contenuti del Piano medesimo;

5. di confermare che, anche nell'ipotesi in cui non dovesse avverarsi la condizione di cui al precedente punto n. 2, le aree c.d. ex Macello ed ex Avicuniculo e gli edifici su di essi esistenti, identificati nella planimetria allegato sub 1), rientreranno nella piena proprietà del Comune di Milano, come già deliberato dal Consiglio comunale con provvedimento n. 50 del 17 dicembre 2010 e confermato con provvedimento n. 6 del 16 febbraio 2012, previa definizione dei rapporti economici conseguenti – da approvarsi a cura del competente organi dell'Amministrazione comunale - e fermo restando l'obbligo della Società a mantenerne la custodia e la vigilanza fino alla loro valorizzazione da parte del Comune di Milano, salvo il documentato rimborso delle spese che verranno a tal fine sostenute;

6. di approvare la proposta del Piano di restituzione del Prestito Soci di € 2,5 ml= , presentata dalla SO.GE.MI S.p.A. in data 7 febbraio 2017 e in data 1 marzo 2017, con note in atti PG n. 60983/2017 e P.G. n. 102910/2017, allegate al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, (allegati n. 3 e 3 bis);

7. di dare atto che alla copertura finanziaria della spesa nell'importo massimo di € 49.000.000,00 (cfr. precedente punto n. 3 lettera d) relativa all'aumento di capitale sociale a carico del Comune di Milano si provvederà mediante applicazione di avanzo di amministrazione, successivamente all'approvazione del Rendiconto dell'esercizio 2017, al Bilancio di Previsione 2018; la spesa verrà stanziata al Titolo 3 (Spese per incremento attività finanziarie) della Missione 14, Programma 2

Comune di Milano

"Commercio – reti distributive - tutela dei consumatori" del Bilancio 2018–2020, da ripartire sulle diverse annualità in relazione al cronoprogramma dell'investimento;

8. di dare atto che le Direzioni comunali provvederanno, ciascuna per la parte di competenza, alla adozione degli atti necessari ed utili all'esecuzione del presente provvedimento, ivi comprese le azioni finalizzate 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;

9. di dare atto che il presente provvedimento costituisce sviluppo del percorso di razionalizzazione e di efficientamento della SO.GE.M.I. S.p.A. previsto dalla 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, come modificato dal D.Lgs. 16 giugno 2017 n. 100.

Firmato digitalmente da COLANGELO ROBERTO, SALA GIUSEPPE, TASCA ROBERTO, tajani cristina, peroncini laura, BRANDOLORO SILVIA, scris paolo giuseppe, CAPORELLO ARABELLA, ZINNA FRANCO, GALLIANO RENATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

DEL COMUNE DI MILANO

Oggetto: parere dei Revisori dei Conti del Comune di Milano sulla proposta di delibera di Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano"

Il Collegio dei Revisori dei Conti nelle persone di:

Dott. Bruno Flavio Mennucci – Presidente del Collegio

Dott. Giuseppe Nicosia – componente

Rag. Bruno Bonaldi – componente.

Vista la richiesta di parere da parte del Collegio dei Revisori dei Conti sul testo della proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, avente ad oggetto: "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano", avanzata dalla Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare in data 13/12/2017;

Visto l'art. 239 del Decreto Legislativo n. 267/2000, come modificato dall'art.3, comma 1, lett. o), del Decreto Legge 174/2012, convertito nella Legge n. 213 del 7 dicembre 2012;

Esaminata la bozza di delibera contenente la proposta di riqualificazione e ristrutturazione dei mercati di cui all'oggetto;

Premesso che:
la proposta di riqualificazione e ristrutturazione in oggetto:
a) comporta un'operazione straordinaria di patrimonializzazione della controllata Società per l'impianto e l'esercizio dei Mercati annonari all'Ingrosso della Città di Milano S.p.A. (So.Ge.Mi. S.p.A.) posseduta al 99,9946% dal Comune di Milano e per lo 0,0027% ciascuno da So.Fi.Ma. s.r.l. ed Unione del Commercio, del Turismo dei Servizi e delle Professioni della Provincia di Milano;

b) comporta investimenti per Euro 94,6 milioni, da sostenersi come segue:
i) per Euro 10,0 milioni per autofinanziamento;
ii) per Euro 45,6 milioni, a mezzo di finanziamento bancario;
iii) per Euro 39,0 milioni (incrementabili fino all'importo massimo di 49 milioni) mediante aumento di capitale con emissione di nuove azioni;

c) la controllata è società il cui oggetto è riconducibile all'art. 4, 2° comma, lett. a) del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 (Testo Unico in materia di Società a Partecipazione pubblica, in acronimo TUSP) come indicato nell'atto di ricognizione straordinaria approvato dal Consiglio Comunale in data 25/09/2017 con deliberazione n. 26 e che l'attività esercitata rientra in quelle regolate dal Titolo III Capo II della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 il cui art. 37 al comma 7 prevede che "la gestione dei mercati **non può perseguire fini di lucro**, i canoni e le tariffe di cui all'articolo 50 sono fissati in modo che i proventi della gestione non siano superiori alle spese necessarie al

funzionamento del mercato e ai suoi servizi ed all'ammortamento, al miglioramento ed adeguamento dei relativi impianti";

d) la citata Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 all'art. 37 al comma 1 prevede in ogni caso che "L'iniziativa per l'istituzione dei mercati all'ingrosso dei prodotti di cui all'articolo 34 può essere assunta:
a) dai comuni e dalle comunità montane;
b) da consorzi costituiti fra enti locali territoriali;
c) da consorzi, **società e altre forme associative costituite fra enti locali territoriali e altri enti od operatori pubblici e privati, con l'intervento maggioritario di almeno due terzi del capitale degli enti locali territoriali** e delle comunità montane.";

e) la "Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta" formulata dalla controllata non contempla ulteriori patrimonializzazioni oltre all'aumento di capitale mediante apporto in denaro, ma che l'Ente (come risultante dalla relazione del Sindaco sul tema delle strategie del Comune in merito alle società partecipate, Consiglio Comunale del 30/11/2017) ha ritenuto necessario integrare la stessa, ai fini di dotare la società di un patrimonio sufficiente ad escludere il proprio intervento quale garante del finanziamento bancario, prevedendo un ulteriore aumento di capitale da sottoscriversi mediante conferimento in proprietà di beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, già attualmente concessi in diritto di superficie alla società per un valore che dovrà essere stimato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Milano, preliminarmente stimato dalla Direzione Urbanistica per un valore massimo di Euro 210,0 milioni;

f) che l'aumento di capitale, nella proposta, prevede l'emissione di nuove azioni, riservate al Comune di Milano, al valore nominale di Euro 0,087 pari a quelle attualmente in circolazione la cui congruità del prezzo di emissione dovrà trovare conferma da parte del Collegio Sindacale della partecipata-controllata, ai sensi dell'art. 2441, c. 6 del C.C.;

g) che il predetto aumento di capitale, nelle due componenti mediante apporto in denaro e mediante conferimento di immobili, è previsto con la condizione sospensiva della dimostrazione da parte della società controllata dell'ottenimento entro 18 mesi della disponibilità da parte di un istituto bancario a finanziare la parte a debito (Euro 45,6 milioni).

Rilevato che:
A) So.Ge.Mi. S.p.A. ha elaborato e ha sottoposto all'Ente controllante il progetto relativo alla realizzazione di un nuovo padiglione all'interno del mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Milano, con l'assistenza di diversi Advisors e precisamente:
i) Starching Studio Architettura ed Ingegneria S.r.L. per quanto concerne la fattibilità tecnica;
ii) Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. per quanto concerne la fattibilità economico-finanziaria;
iii) Bain & Company per quanto concerne l'analisi di mercato;
iv) Studio Legale Amministrativisti Associati per quanto concerne la fattibilità giuridica;
B) il Progetto elaborato da So.Ge.Mi. S.p.A. è stato oggetto di deliberazioni dell'organo amministrativo in data 26 luglio 2017 e da ultimo 6 dicembre 2017;
C) **il Collegio Sindacale della Società controllata ha partecipato alle suddette riunioni e non ha opposto eccezioni alle predette delibere, pur non risultando verbalizzato un suo esame dell'operazione**;
D) il Progetto prevede in sintesi:
- la demolizione pressoché totale delle strutture attualmente destinate all'attività ortofrutticola e la **costruzione di un nuovo padiglione logistico del costo stimato di Euro 10,3 mln e di un nuovo**

padiglione ortofrutta del costo stimato di Euro 78,5 mln oltre ad Euro 5,9 mln per commissioni ed oneri finanziari, per un totale di Euro 94,7 mln (arrotondati per eccesso);
- un significativo aumento della tariffa praticata agli operatori del nuovo padiglione ortofrutta, a copertura dei costi operativi e di gestione;
- una significativa riduzione di alcuni costi di gestione attuali;
- tale progetto è stato sottoposto da So.Ge.Mi. S.p.A. alle principali associazioni di categoria (Associazioni Commercianti Mercato Ortofrutticolo – Milano e Associazione Grossisti Ortofrutticoli) che in data 25 luglio 2017 hanno sottoscritto Protocolli non vincolanti d'intesa, condividendo i risultati ed il programma di realizzazione del progetto;

E) l'assemblea ordinaria dei soci di So.Ge.Mi. S.p.A. in data 21 settembre 2017 ha autorizzato la sottoposizione del progetto all'Ente controllante, al fine di ottenerne l'approvazione.

Preso atto che:
la proposta di deliberazione sottoposta all'esame del Collegio dei Revisori è corredata dai positivi pareri resi ai sensi dell'art.49 del TUEL:
- di regolarità tecnica rilasciato dai responsabili della Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare, Direzione Economia Urbana e Lavoro e Direzione Urbanistica firmati digitalmente in data 5 dicembre 2017;
- di regolarità contabile rilasciato dal responsabile di ragioneria della Direzione Bilancio ed Entrate firmato digitalmente in data 5 dicembre 2017;
- di legittimità rilasciato dal Segretario Generale e firmato digitalmente in data 6 dicembre 2017;

Rilevato che:
- il parere relativo allo studio di fattibilità economico-finanziaria del progetto rilasciato in data 30 novembre 2017 dall'Unità Valutazioni Economico-Finanziarie, dell'Area Pianificazione e Controlli Economico-finanziari della Direzione Bilancio ed Entrate, struttura istituzionalmente dedicata all'esame e valutazione dei piani economico-finanziari di interesse dell'Ente, redatto sulla base dei seguenti assunti:
1. il business plan e piano economico-finanziario (pag. 43 della proposta per il nuovo padiglione ortofrutta) identifica e quantifica flussi di ricavo, di costo per investimento, gestione e costi finanziari in un lunghissimo arco temporale di 43 anni (2018-2060);
2. il Piano prevede risultati economici negativi per i primi tre esercizi, per un totale complessivo di Euro 951.000 ed il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario a partire dal 4° esercizio, basato sulle ipotesi di un moderato incremento dei ricavi e una forte riduzione dei costi attualmente sostenuti per il Padiglione Ortofrutta (pulizie, vigilanza, manutenzione ordinaria e utilities);
3. il Piano è stato formulato in riferimento a normali condizioni di mercato e non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile;
4. l'aumento del margine operativo lordo è determinato da due fattori, un moderato incremento dei ricavi e un più decisivo risparmio sul lato costi di gestione, in particolare relativi alle voci di costo: pulizie, vigilanza, manutenzioni ordinarie e utilities;
seppur favorevole, evidenzia alcune criticità che l'Organo di Revisione condivide e fa proprie e che vengono di seguito riassunte:
- il fattore rappresentato dai ricavi è stato previsto nell'ipotesi della piena occupazione, così come dichiarato nel Piano, che potrebbe rivelarsi non del tutto attendibile per la nuova realtà caratterizzata da un sensibile aumento tariffario (indicato in Euro 130,00/mq/anno per la tariffa amministrata del nuovo Padiglione Ortofrutta e in Euro 95,00/mq/anno per il canone libero per gli spazi della nuova piattaforma logistica) dovuto ai nuovi assetti delle strutture;
- nel Piano non sono forniti dettagli in merito alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile della Società, che la stessa intende sviluppare per conseguire Euro 7 mln di

autofinanziamento previsto per finanziare l'operazione né i relativi tempi, né risultano evidenze della suddetta valorizzazione nei prospetti di calcolo del modello economico-finanziario;
- costituisce potenziale criticità, in particolare nell'arco temporale di rimborso del finanziamento bancario, l'effettivo conseguimento delle performance di ricavo e costo che determinano il valore del margine operativo lordo;
- l'intero piano, essendo fondato su dati di natura previsionale, sconta la possibilità che i risultati in esso previsti siano conseguiti e "dipende esclusivamente dalla coerenza e dall'efficacia delle azioni che saranno implementate da So.Ge.MI. S.p.A.".

Nella propria istruttoria il Collegio dei Revisori, visti i vari pareri favorevoli, ha acquisito ulteriori informazioni, chiarimenti e precisazioni sia dai funzionari dell'Ente che hanno esaminato il progetto e formulato il parere relativo alla fattibilità economico-finanziaria, sia dall'Organo Amministrativo di So.Ge.MI. S.p.A. che dal Collegio Sindacale della stessa, esaminando i seguenti aspetti:
i) commissioni e oneri finanziari indicati nel piano economico finanziario dell'investimento ed ipotizzati in complessivi Euro 5,9 milioni;
ii) ipotesi considerate per determinare l'incremento di ricavi previsti nel piano economico finanziario, loro concreta realizzabilità;
iii) ipotesi considerate per determinare la riduzione dei costi di gestione ipotizzati nel piano economico finanziario;
iv) effettiva realizzabilità del significativo incremento dell'EBIT già a partire dal 2021 ipotizzato nel business plan e piano economico finanziario presentato in considerazione che l'EBIT storico presenta invece valori contenuti e in alcuni anni negativi;
v) modalità di realizzazione della parte di autofinanziamento indicata nel piano economico finanziario come valorizzazione del patrimonio immobiliare;
vi) esame di eventuali ipotesi alternative al conferimento di beni immobili in società potenzialmente soggetta alla disciplina dell'art. 14, comma 1, del TUSP laddove i preventivati risultati dell'investimento non dovessero trovare conferma;
vii) precedenti piani e progetti industriali di sviluppo (indicati negli atti in 8 piani in 16 anni) non messi in attuazione ed in particolare di quelli 2012 e 2016;
viii) modalità e soggetti che hanno predisposto il Piano, rilevando che, dalle informazioni acquisite, lo stesso risulta predisposto su dati elaborati direttamente dalla società partecipata, essendo l'Advisor Mediobanca intervenuto esclusivamente per la formulazione dei costi relativi al finanziamento bancario ed alla sua incidenza sulla sostenibilità dell'operazione;
ix) valutazione del compendio immobiliare oggetto di conferimento rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Direzione Provinciale di Milano trasmessa agli Uffici Comunali in data 21/12/2017;
x) problematiche ambientali considerate nel Progetto e loro effetti sulla valutazione degli immobili (integrazione Agenzia delle Entrate 17/01/2018).

Considerato:

- che la funzione dell'Organo di Revisione ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 267/2000 riguarda "l'analisi e la valutazione, anche prospettica, dei risultati dell'attività amministrativa dell'ente" senza che essa si traduca in "attività di consulenza e di prestazione di servizio che non può essere richiesta all'Organo di Revisione" e che "la differenza tra consulenza e collaborazione va riferita al fatto che quest'ultima riguarda l'aspetto economico-finanziario delle proposte di deliberazione e di valutazione dei risultati delle politiche realizzate, mentre la consulenza riguarda valutazioni a priori delle politiche al fine di individuare fattibilità e dettagli operativi di un progetto" (funzioni di collaborazione, criteri applicativi, documento n. 3 dei Principi di vigilanza e controllo dell'Organo di Revisione degli Enti locali, Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, novembre 2016);

- i principi di carattere generale ai quali l'amministrazione locale deve attenersi nella veste di socio;

- che la società controllata oggetto dell'operazione straordinaria di patrimonializzazione non presenta le condizioni impeditive di cui all'art. 14, comma 5, del TUSP; tuttavia si rileva che, come anche riportato nel parere di regolarità contabile rilasciato in data 05/12/2017 dal responsabile di Ragioneria, Dott. Roberto Colangelo, "il piano finanziario prevede risultati economici negativi per i primi tre esercizi, rispettivamente per un totale complessivo di -951.000 Euro". **L'Organo di Revisione evidenzia pertanto che se tali previsioni si verificassero, troverebbero applicazione le disposizioni previste dall'art. 21, c. 1, del D.Lgs. 175/2016**;

- che le scelte nello svolgimento dei poteri che appartengono agli amministratori pubblici restano escluse da qualsiasi forma di cogestione o coamministrazione con l'Organo di Revisione, spettando pertanto, in via esclusiva, agli amministratori pubblici le decisioni in ordine alle modalità di patrimonializzazione della società controllata;

- che la patrimonializzazione di una società partecipata e controllata ha riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente che riveste la qualifica di socio.

Il Collegio dei Revisori, ultimato l'esame della documentazione riportata nel presente parere, nel prendere atto delle ragioni per le quali l'Amministrazione locale ritiene opportuno procedere alla patrimonializzazione della società, **evidenzia che l'attendibilità degli effetti del business plan e del piano economico finanziario proposto all'Ente controllante è condizionata alla effettiva realizzazione dei risultati previsionali prospettati,** come valutati in data 30 novembre 2017 dalla Unità Valutazioni Economico-Finanziarie, dell'Area Pianificazione e Controlli Economico-finanziari della Direzione Bilancio ed Entrate.

TUTTO CIÒ PREMESSO

IL COLLEGIO

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di propria competenza alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale di cui all'oggetto

RACCOMANDA

tuttavia all'Ente di effettuare un attento monitoraggio dei dati previsti nel piano finanziario e di valutare gli effetti finanziari in termini di equilibri di Bilancio, adottando gli opportuni provvedimenti, anche in capo alla società controllata, per correggere gli effetti e per eliminarne le cause, nel caso in cui i dati previsti nel piano finanziario non dovessero realizzarsi nei termini prospettati.

Milano, la data del presente parere è quella dell'ultima sottoscrizione digitale apposta

Il Collegio dei Revisori (firmato digitalmente)

Dott. Bruno Flavio Mennucci - Presidente _____

Dott. Giuseppe Nicosia - Componente _____

Rag. Bruno Bonaldi - Componente _____

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano

Numero progressivo informatico: 4571/2017

PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

Nell'intesa che venga acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti prima della discussione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale.

FAVOREVOLE

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 Urbanistica
Arch. Franco Zinna
(Firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da peroncini laura in data 05/12/2017, BRANDODORO SILVIA in data 05/12/2017, seris paolo giuseppe in data 05/12/2017, ZINNA FRANCO in data 05/12/2017, GALLIANO RENATO in data 05/12/2017

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano.

Numero progressivo informatico: 4571

Direzione Bilancio ed Entrate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

In merito si ritiene di fornire le seguenti annotazioni.

FINANZIAMENTO NUOVO PADIGLIONE ORTOMERCATO

Il Piano Finanziario prevede un investimento complessivo di € 94,6 milioni, di cui € 39,0 milioni (pari al 41%) finanziati dal comune di Milano mediante sottoscrizione di aumento di capitale, € 10 milioni (11%) autofinanziati dalla società attraverso la valorizzazione di propri asset immobiliari e flussi di cassa positivi, € 45,6 milioni (48%) attraverso l'attivazione di un debito finanziario ventennale da parte della società. L'operazione finanziaria descritta nella Deliberazione prevede la possibilità di incrementare l'apporto di equity del comune di Milano fino a € 49,0 milioni, qualora non si realizzino in tutto o in parte le previsioni di autofinanziamento della società.

1) La dimostrazione da parte della SO.GE.M.I. S.p.A. di aver conseguito la vincolante disponibilità di un Istituto di credito a finanziare la quota di investimento di € 45,6 milioni costituisce presupposto necessario per garantire l'avvio del progetto ed è quindi condizione per la sottoscrizione dell'aumento di capitale da parte del Comune di Milano.

2) Lo studio di fattibilità tecnico - economico presentato da SO.GE.M.I. S.p.A. prevede un debito bancario con durata ventennale e con rimborso integrale nel 2037 o, in alternativa, con scadenza inferiore e rifinanziamento dell'importo residuo. Nel caso in cui il contratto preveda un prestito del primo tipo (c.d. *bullet*), con restituzione del capitale in un'unica soluzione alla conclusione del contratto, si ritiene che la società debba effettuare annualmente accantonamenti di liquidità idonei a garantire l'intera disponibilità delle somme da restituire a scadenza.

3) Il Piano finanziario prevede risultati economici negativi per i primi tre esercizi, rispettivamente per un totale complessivo di - 951.000 euro. Se tali previsioni si verificheranno, in applicazione dell'art. 21, c. 1, del D. Lgs. 175/2016, il Comune di Milano dovrà procedere ad un accantonamento di pari importo in apposito fondo del proprio avanzo di amministrazione.

ESTINZIONE ANTICIPATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONFERIMENTO DEI BENI IN PROPRIETA'

La risoluzione anticipata consensuale del diritto di superficie del compendio di aree ed edifici compresi tra via Cesare Lombroso e viale Molise (alla quale segue il conferimento in proprietà alla SO.GE.M.I. S.p.A.), implica il pagamento del relativo onere da parte di SO.GE.M.I. S.p.A. al comune di Milano per il periodo di godimento del diritto dal 1980 al 31 dicembre 2017 (data presunta di cessazione del diritto); il pagamento del debito avverrà in natura, mediante la cessione delle cosiddette "Palazzine Liberty" dalla Società al Comune di Milano.

4) Nel caso in cui da tali operazioni derivasse la rilevazione di minusvalenze sui valori delle immobilizzazioni iscritte nell'Attivo del bilancio della società e quindi si determinasse un risultato d'esercizio negativo, come già riportato al precedente punto 3), anche in questo caso il Comune di Milano dovrebbe accantonare un importo pari alla perdita d'esercizio in apposito fondo del proprio avanzo di amministrazione.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da COLANGELO ROBERTO in data 05/12/2017

Comune di MILANO

SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano
4571/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

visto il parere reso dalla Direzione Urbanistica (allegato sub 6 alla proposta di deliberazione in oggetto) che *"ha proceduto alla valutazione per quanto di competenza, dello studio di fattibilità per la riqualificazione ortomercato, sia da un punto di vista urbanistico/ambientale che di valutazione patrimoniale"* esprimendo *"parere di compatibilità con il piano di sviluppo So.ge.Mi"* e prevedendo *"che il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di conferimento in proprietà* [dal Comune di Milano a So.ge.Mi.] *risulti compreso in un range pari a: V= 190.000.000,00/210.000.000,00 euro";*

visto il parere reso dalla Direzione Bilancio e Entrate – Area Pianificazione e Controlli Economico-Finanziari - Unità Valutazioni Economico-Finanziarie (allegato sub 7 alla proposta di deliberazione in oggetto) che, *inter alia,* precisa che *"dalla verifica degli indicatori emergenti dal Piano emergono valori che assicurano la redditività e la sostenibilità finanziaria del Progetto";*

vista la Relazione tecnica sullo stato patrimoniale ed economico finanziario di So.ge.Mi. S.p.A. predisposta dalla Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare – Area Governance (allegato sub 12 alla proposta di deliberazione in oggetto) da cui si evince che *"i Bilanci della Società negli ultimi tre esercizi[o] – anni 2014, 2015 e 2016 – hanno chiuso con un risultato positivo rispettivamente di € 29.866= nel 2014, di € 138.198= del 2015 e di € 202.012= nel 2016";*

visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore dell'Area proponente da ritenersi assorbente della regolarità dell'istruttoria, dei passaggi procedimentali e della documentazione propedeutici alla proposta medesima, della regolarità e legittimità amministrativa;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Generale;

Esprime

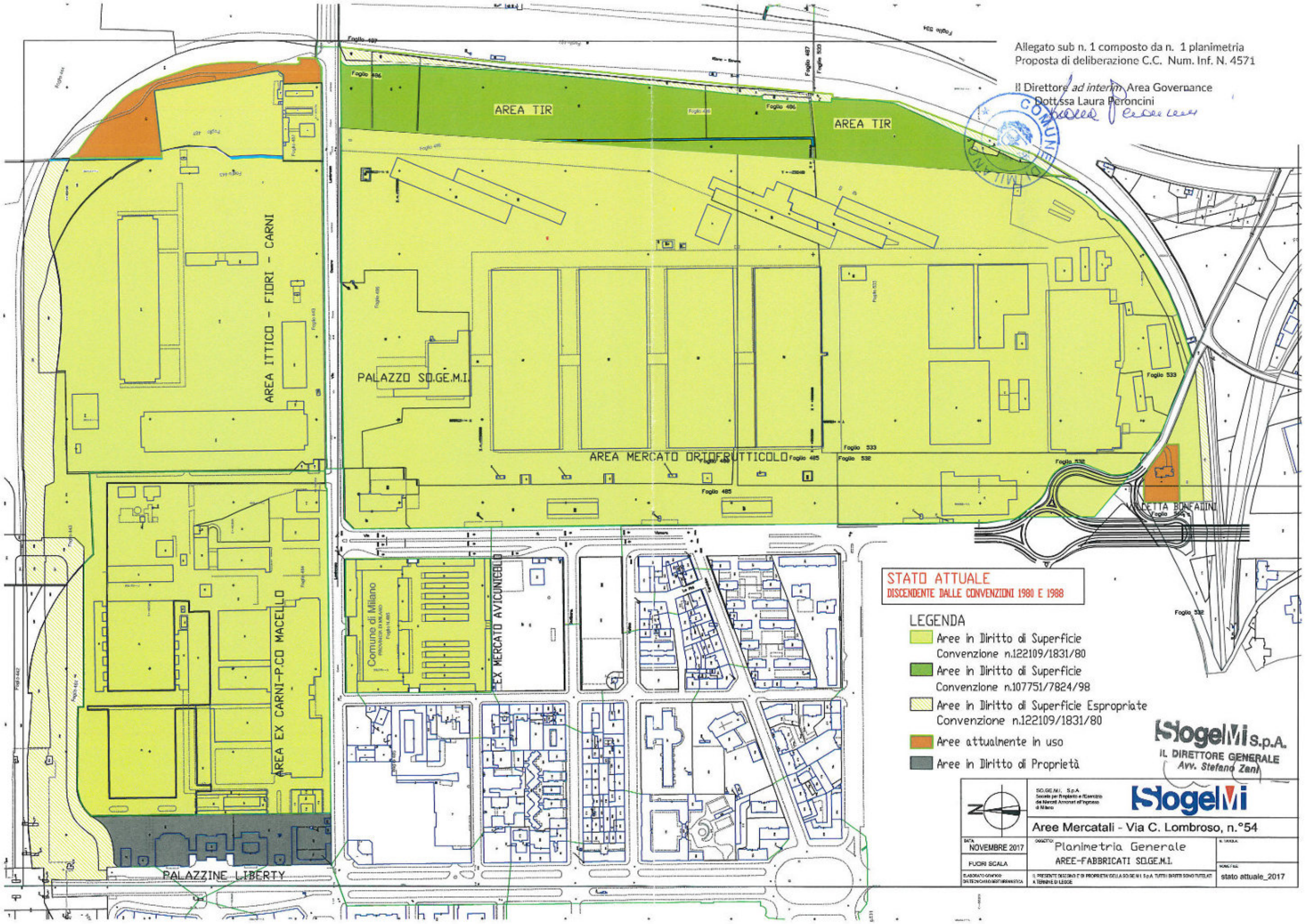
PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

sulla proposta deliberativa indicata in oggetto, per le considerazioni sopra formulate, alle condizioni di cui al citato parere contabile e nell'intesa che venga acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti prima della discussione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente da Fabrizio Dall'Acqua in data 06/12/2017

Allegato sub n. 1 composto da n. 1 planimetria
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini



SO.GE.MI. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 541566/2017
SOGEMI
Del 28/11/2017 14:29:47
(S) U.AMMINISTRAZIONE E
28/11/2017

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 2 composto da n. 3 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571 17

SZ/tg
Prot. n. 707

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

Trasmessa a mezzo e-mail
laura.peroncini@comune.milano.it

atti
Gestione e ad interim
Area Governance
Comune di Milano

Oggetto: analisi degli Utilizzi relativi ai Versamenti in Conto Futuro Aumento di Capitale / Aumenti di Capitale ricevuti da Sogemi in virtù dell'applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 16 Febbraio 2012

Gentile Dottoressa Peroncini,

di seguito siamo ad analizzare gli Utilizzi relativi ai Versamenti in Conto Futuro Aumento di Capitale / Aumenti di Capitale ricevuti dalla scrivente in virtù dell'applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 16 Febbraio 2012 (Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento della Società).

1. Per quanto attinente l'importo pari ad Euro 14,5 Milioni riferito alla *"Patrimonializzazione di Sogemi Spa per la Messa in Sicurezza delle Infrastrutture dei Mercati Generali"*, si precisa quanto segue.

   La Società alla data del 30/06/2017 ha utilizzato Euro 9.986.074 per le seguenti attività:

   - bonifica Amianto ed Adeguamento Strutture di Mercato;
   - messa in Sicurezza delle Strutture ed Adeguamento Antincendio delle stesse;
   - rifacimento della Viabilità nell'Area Comprensoriale di Mercato;
   - adeguamento del Mercato Ittico;
   - realizzazione di un Nuovo Impianto di Video Sorveglianza e Control Room a servizio di tutti i Mercati.

   Tutti gli interventi sopra richiamati sono già stati realizzati e interamente pagati.

   Quanto al residuo importo di Euro 4.513.926 la Società ha avviato le procedure di appalto per le seguenti attività:

   - nuovo sistema di controllo accessi riferito all'intero mercato agroalimentare, come previsto dai Protocolli di sicurezza;

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
Telefono 02 550051
Fax 02 55006309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA 03516950155
reg. Imprese Milano n.03516950155
R.E.A. Milano n. 485832

- completamento delle attività di bonifica amianto ed adeguamento strutture;
- messa in sicurezza ed adeguamento anti incendio;
- viabilità mercati IFC (ittico, fiori e carni) ed adeguamenti mercato ittico

Si precisa che trattasi di investimenti che si rendono necessari anche in uno scenario di realizzazione del NPO.
Come desumibile dalla natura degli interventi si tratta infatti di attività non procrastinabili, fondamentali per il corretto funzionamento del sistema di accesso ai Mercati e per uniformarsi ad imposizioni di Legge.

2. Per quanto attinente l'importo pari ad Euro 9,2 Milioni riferito alla *"Patrimonializzazione di Sogemi Spa per il pagamento dei Debiti scaduti nei confronti di Fornitori ed Istituti di Credito"*, "che consente alla Società di ammortizzare l'impatto dei Debiti pregressi nell'ambito della complessiva situazione finanziaria", si precisa che la Società nell'Esercizio 2013 ha utilizzato l'intero importo per le finalità previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 16 Febbraio 2012.

3. Per quanto attinente l'importo pari ad Euro 4,5 Milioni riferito alla *"Refusione di costi per l'esecuzione di interventi straordinari di liberazione delle aree da restituire al Comune di Milano, da liquidarsi previa verifica specifica dei documenti giustificativi"* si precisa quanto segue:

   - Euro 2,5 Milioni sono già stati riconosciuti dal Comune di Milano a Sogemi in forma di versamento in conto futuro aumento di capitale a fronte della realizzazione, da parte di Sogemi, del Nuovo Mercato Carni. Tali lavori sono già stati rendicontati da Sogemi ed il Comune di Milano ha già provveduto ad erogare alla Società l'intero importo spettante.

   - Per quanto attiene i rimanenti Euro 2 Milioni, tale importo è disciplinato, nell'Allegato A della Deliberazione Consigliare n. 6 del 2012, quale refusione dei fondi rischi contrattuali derivanti dalla liberazione delle aree "Ex Mercato Avicunicolo" ed "Ex Mercato Carni", da restituire al Comune di Milano.
     Nel corso dell'anno 2017 la Società ha provveduto a completare lo spostamento del Mercato avicunicolo ed è in corso la restituzione delle aree di tutto il compendio al Comune di Milano, come da indicazioni di cui alla delibera consigliare succitata. Nei prossimi mesi la Società sarà in grado di precisare l'ammontare economico della contribuzione.

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
Telefono 02 550051
Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA 03516950155
reg. Imprese Milano n.03516950155
R.E.A. Milano n. 485832

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

Nel ringraziare per la collaborazione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Direttore Amministrazione, Finanza
e Controllo di Gestione
Dott. Gabriele Ruggeri

Il Direttore Generale
Avv. Stefano Zani

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
Telefono 02 550051
Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA 03516950155
reg. Imprese Milano n 03516950155
R.E.A. Milano n. 485832

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SZ/tg
Prot. n. 117

Milano, 7 Febbraio 2017

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 60983/2017
SOGEMI SPA
Del 07/02/2017 12.02.56
(S) ARCH. AREA GOVERNANC
07/02/2017

Egregio Dott.
Renato Galliano
Direttore della Direzione
Economia Urbana e Lavoro
Comune di Milano
Via Dogana, 4
20123 Milano

Allegato sub n. 3 composto da n. 3 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

COMUNE DI MILANO

Gent.ma Dott.ssa
Silvia Brandodoro
Direttore della Direzione
Partecipate e Patrimonio Immobiliare

Gent.ma Dott.ssa
Laura Peroncini
Direttore dell'Area Contratti di
Servizio e Controllo di Gestione

Comune di Milano
Via Larga, 12
20122 Milano

Egregio Dott.
Roberto Colangelo
Direttore Bilancio ed Entrate
Comune di Milano
Piazza Scala, 3
20121 Milano

Oggetto: SogeMi SpA – Proposta Piano di Restituzione Prestito Soci.

Egregi Dottori,

la presente per comunicarVi che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 6 Febbraio 2017, ha approvato all'unanimità dei presenti le modalità di restituzione del Prestito Soci.

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
03516950155Telefono 02 550051
n.03516950155Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA
reg. Imprese Milano
R.E.A. Milano n. 485832

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

Nel dettaglio, riportiamo di seguito la formulazione inerente le modalità di restituzione.

La delibera del Consiglio Comunale N. 6 / 2012, al punto n. 12, espressamente prevede il differimento dei tempi di restituzione del Prestito Soci, riconosciuto alla Società per un importo pari ad Euro 2,5 milioni, al periodo successivo al piano di "Messa in Sicurezza e Mantenimento della Società 2012-2016.

Il Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento della Società non si è concluso nell'anno 2016, per ragioni principalmente afferenti alle tempistiche relative alle procedure ad evidenza pubblica necessarie per l'avvio dei lavori e al numero rilevante degli investimenti da realizzare; la Società prevede il completamento delle attività entro la fine dell'anno 2017, così come esplicitato nel documento di Budget 2017, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti.

In linea con quanto sopra esplicitato ed in coerenza con la ratio espressa nella delibera di Consiglio Comunale N. 6 / 2012, che prevede la restituzione del Prestito Soci al termine del Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato una Proposta di Piano di Restituzione del Prestito Soci al Comune di Milano, con decorrenza dall'anno 2018, primo anno successivo al completamento del Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento, secondo le seguenti modalità: restituzione di Euro 800 mila a titolo di rimborso di capitale rispettivamente negli anni 2018 e 2019 e restituzione di Euro 900 mila a titolo di rimborso di capitale a saldo dell'intero Prestito Soci nell'anno 2020.

La restituzione del capitale proposta per gli anni 2018, 2019 e 2020 avverrà in un'unica soluzione alla fine di ogni anno, nel corso del mese di Dicembre, unitamente al riconoscimento, sempre nel mese di Dicembre, degli interessi maturati nel corso del medesimo anno al tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi identificato il primo giorno di ogni trimestre solare di riferimento, solo se positivo (in caso di Euribor negativo verrà comunque conteggiato un valore di interessi pari a zero).

Il pagamento degli interessi maturati negli Esercizi di Bilancio 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 verrà effettuato in un'unica soluzione coincidente al pagamento degli interessi maturati nel corso dell'anno 2018, nel mese di Dicembre del medesimo anno.

Rimaniamo in attesa di un Vostro formale riscontro in merito all'accettazione della proposta qui riportata.

Cordiali Saluti,

Il Direttore Generale
Avv. Stefano Zani

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
03516950155Telefono 02 550051
n.03516950155Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA
reg. Imprese Milano
R.E.A. Milano n. 485832

societaedentipartecipati

Da:	protocollo.mercatimilano@pec.it
Inviato:	martedì 7 febbraio 2017 11.50
A:	protocollo@postacert.comune.milano.it; commercio@cert.comune.milano.it; societaedentipartecipati@cert.comune.milano.it; bilanciodirezionecentrale@postacert.comune.milano.it
Cc:	cesare.ferrero@mercatimilano.it; Stefani Zani; Gabriele Ruggeri
Oggetto:	SogeMi SpA - Proposta Piano di Restituzione Prestito Soci
Allegati:	Proposta Piano di Restituzione Prestito Soci.pdf

In allegato alla presente si trasmette Lettera SogeMi del 7 febbraio 2017 prot. n. 117.

Distinti saluti.

La Segreteria di Presidenza

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SZ/tg
Prot. n. 172

Milano, 1 Marzo 2017

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 102910/2017
SOGEMI SPA
Del 02/03/2017 08.37.51
(S) ARCH. AREA GOVERNANC
02/03/2017

Egregio Dott.
Renato Galliano
Direttore della Direzione
Economia Urbana e Lavoro
Comune di Milano
Via Dogana, 4
20123 Milano

Allegato sub n. 3 bis composto da n. 3 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

Gent.ma Dott.ssa
Silvia Brandodoro
Direttore della Direzione
Partecipate e Patrimonio Immobiliare

Gent.ma Dott.ssa
Laura Peroncini
Direttore dell'Area Contratti di
Servizio e Controllo di Gestione

Comune di Milano
Via Larga, 12
20122 Milano

Egregio Dott.
Roberto Colangelo
Direttore Bilancio ed Entrate
Comune di Milano
Piazza Scala, 3
20121 Milano

Oggetto: Piano di Restituzione Prestito Soci.

Egregi Direttori,

facendo seguito alla comunicazione SogeMi, prot. n. 117, datata 7 febbraio 2017, con la presente, la scrivente Società, ad integrazione della proposta Piano di Restituzione Prestito Soci di cui alla lettera succitata, manifesta l'intenzione di procedere da subito al pagamento degli interessi relativi al Prestito Soci riferiti agli anni 2010 e 2011 in un'unica soluzione.

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
03516950155Telefono 02 550051
n.03516950155Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA
reg. imprese Milano
R.E.A. Milano n. 485832

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi

Qualora nulla osti la Società provvederà pertanto ad effettuare il pagamento degli interessi succitati (anni 2010 e 2011) per un importo pari a 24.389,50 euro, come da conteggi condivisi tra la Direzione Amministrativa della Società e la Vostra Direzione Bilancio ed Entrate.

Nel rimanere in attesa di un Vostro cortese riscontro, porgo cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Avv. Stefano Zani

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
03516950155Telefono 02 550051
n.03516950155Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA
reg. imprese Milano
R.E.A. Milano n. 485832

societaedentipartecipati

Da:	protocollo.mercatimilano@pec.it
Inviato:	mercoledì 1 marzo 2017 16.46
A:	protocollo@postacert.comune.milano.it; commercio@cert.comune.milano.it; societaedentipartecipati@cert.comune.milano.it; bilanciodirezionecentrale@postacert.comune.milano.it
Cc:	Stefani Zani; Gabriele Ruggeri
Oggetto:	Piano di Restituzione Prestito Soci
Allegati:	Piano di Restituzione Prestito Soci.pdf

Con riferimento all'oggetto, si trasmette lettera SogeMi del 1 marzo 2017 prot. n. 172.

Cordiali saluti

La Segreteria di Presidenza

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 526720/2017
SOGEMI
Del 20/11/2017 14:58:34
(S) U.AMMINISTRAZIONE E
20/11/2017

Milano, 20 novembre 2017

MM/ap
*prot.n.*487-688

Spett.le
COMUNE DI MILANO
DIREZIONE PARTECIPATE E
PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Larga, 12
Milano

Alla c.a. Dott.ssa Nicla Persiani

Alla c.a. Dott.ssa Laura Peroncini

Allegato sub n. 4 composto da n. 50 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

COMUNE DI MILANO

Oggetto: trasmissione "Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta" – aggiornamento del 17 novembre 2017.

Con la presente si trasmette la proposta in oggetto, aggiornata al 17 novembre 2017, con relativo allegato n.1.

Con i migliori saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Stefano Zani

via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
telefono 02.550051
fax 02.55006309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita I.V.A. 03516950155
Reg. Imprese Milano n. 03516950155
R.E.A. n. 485832

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 526720/2017
SOGEMI
Del 20/11/2017 14:58:34
(S) U AMMINISTRAZIONE E
20/11/2017

Proposta per il nuovo padiglione ortofrutta

1 Agosto 2017 – aggiornamento del 17 Novembre 2017

SogeMi

Il Presidente
Cesare Ferrero

Il Direttore Generale
Stefano Zani

Il gruppo di lavoro

Società	• SogeMi
Advisor finanziario	• Mediobanca
Advisor tecnico	• Starching
Azionista	• Comune di Milano

Indice

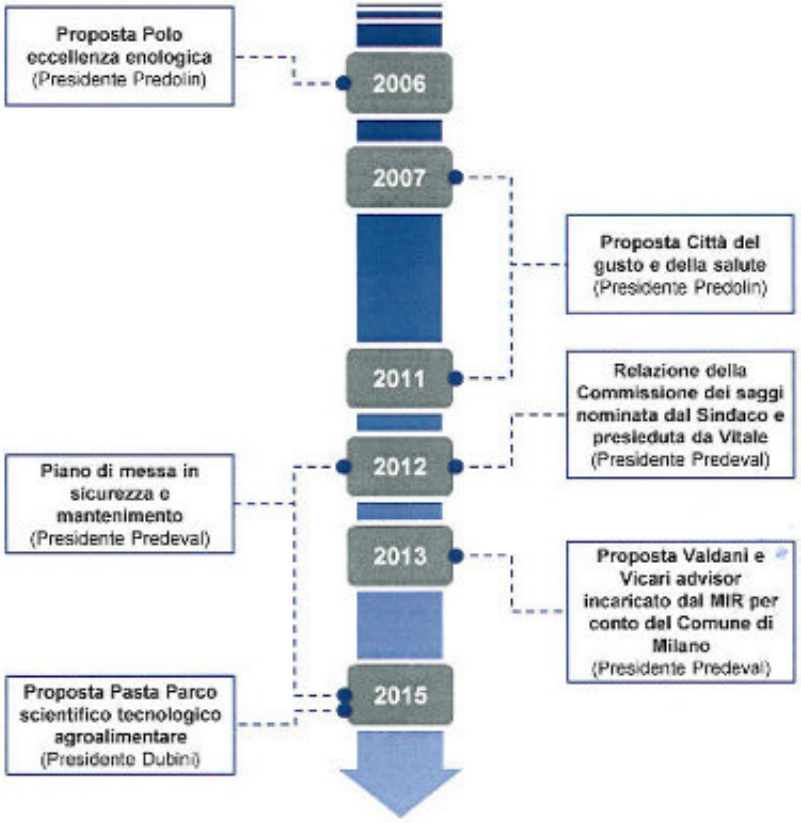
1) Premessa
2) Il settore agroalimentare italiano
3) I principali mercati agroalimentari
4) Il nuovo mercato ortofrutticolo
5) Il piano finanziario

Indice

1) **Premessa**
2) Il settore agroalimentare italiano
3) I principali mercati agroalimentari
4) Il nuovo mercato ortofrutticolo
5) Il piano finanziario

Sogemi e i piani industriali

- In 16 anni sono stati elaborati **8 piani e progetti industriali di sviluppo** (1999, 2002, 2004, 2008, 2010, 2011, 2012, 2015)



- Negli stessi anni, grazie alla disponibilità di contributi a fondo perduto stanziati dalle leggi nazionali 41/86 e 81/90, sono stati realizzati i nuovi mercati agroalimentari di Bologna, Catania, Napoli, Roma, Torino, Padova e Verona

- **Le principali conclusioni dei piani industriali e di sviluppo di Sogemi :**

  A **Conferma dell'importanza dei mercati generali all'ingrosso** nella filiera agroalimentare e nel sistema distributivo delle grandi aree metropolitane

  B Importanza del **mantenimento** dei mercati generali **nell'attuale sede di Via Lombroso** quale elemento competitivo nel sistema distributivo urbano al dettaglio

  C Evidenza della necessità non più procrastinabile di **ammodernamento dell'infrastruttura**

  D Significative **opportunità di ampliamento delle categorie merceologiche** e delle attività insediate con evoluzione da mercato all'ingrosso ad hub agroalimentare

- Esempi :
  - lettera Sindaco Moratti a Presidente Predolin del 25 giugno 2007
  - Relazione finale della Commissione dei saggi giugno 2012

- ***Nessun piano è stato definitivamente approvato e messo in attuazione***

- ***Si considerano le conclusioni dei piani industriali ancora pienamente attuali e condivise dal management della società***

Fonte: SogeMi

Le conseguenze dei piani industriali

- La continua elaborazione di piani industriali **ha comportato:**

  A **Perdita di efficienza gestionale**

  B **Rinvio di qualsiasi decisione di investimento infrastrutturale** e mancanza di investimenti gestionali operativi e informatici

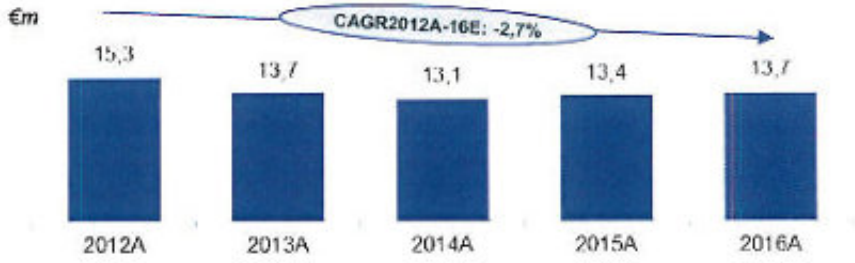
  C **Perdita di competitività dei mercati**

  D **Impoverimento delle competenze interne** della società (oggi il personale dipendente di Sogemi è di 42 unità, mentre nel 2012 le unità erano 50)

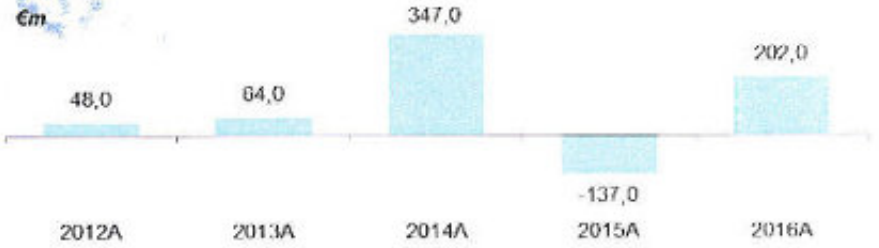
- Gli unici investimenti effettuati dal 2012 ad oggi (5 anni) sono rappresentati da:

  – **Piano di messa in sicurezza per un importo di €17m, in fase di ultimazione, di cui €3m relativi al trasferimento del mercato avicunicolo**

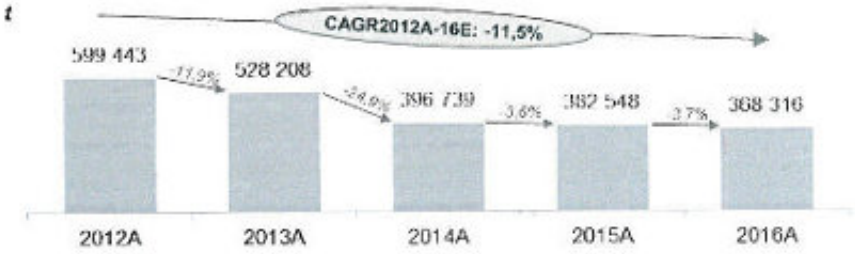
Valore della produzione SogeMi 2012-2016E



Utile netto della gestione SogeMi 2012-2016E



Merci ortofrutticole in ingresso al mercato 2012-2016E



SogeMi

Il mercato agroalimentare ad oggi

Superficie Fondiaria:	806.175 mq
Superficie Coperta:	269.164 mq (33%)
Superficie Costruita:	350.000 mq (43%)
Superficie Costruita Utilizzata:	229.000 mq (65%)

SogeMi

Il mercato ortofrutticolo ad oggi

Metriche chiave	
Anno di costruzione	1965
# grossisti con punto vendita	116
# produttori con punto vendita	99
# ingressi automezzi (al giorno)	300
# utenti al giorno	9.000
Valore della produzione SogeMi	€14m

Superficie Fondiaria:	**115.345 mq**
Superficie Coperta:	**74.800 mq (65%)**
Superficie Costruita:	**108.904 mq (94%)**
Superficie Commerciale:	**77.544 mq (71%)**

I limiti infrastrutturali dei padiglioni ortofrutta

1 Obsolescenza fisica e funzionale

- Totale assenza di funzionalità logistica
- Totale assenza di funzionalità commerciale e operativa
- Scarsissima efficienza energetica e ambientale

2 Investimenti manutentivi onerosi

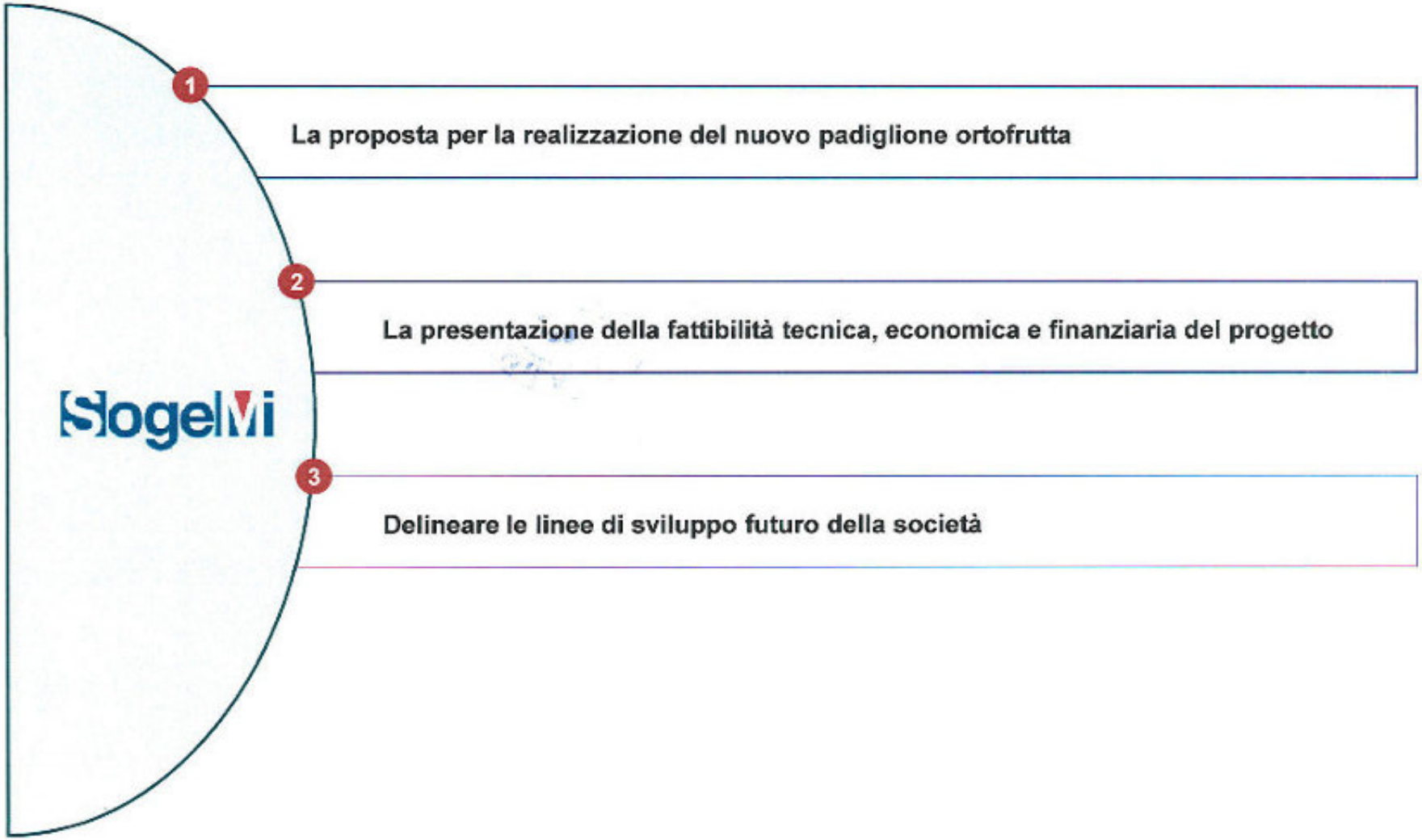
- Sicurezza dei luoghi di lavoro
- Regolamenti di Igiene e sanitari
- Normativa antincendio e sismica

3 Impossibilità di realizzazione strutture di supporto

- Logistica
- Centri di produzione e trasformazione prodotti alimentari
- Servizi complementari

Il mercato ortofrutticolo rappresenta il cuore del mercato agroalimentare milanese, la cui funzionalità, efficienza e modernità sono l'elemento discriminante tra attrattività del mercato e il declino dello stesso

Obiettivo del documento

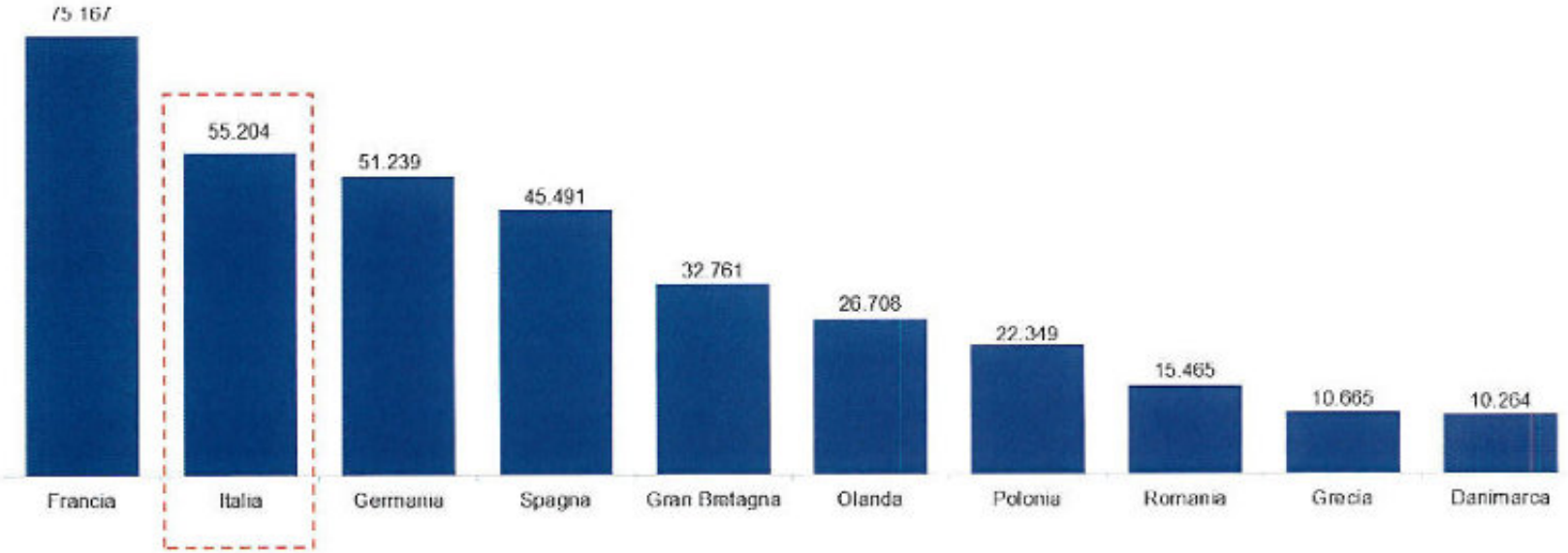


Indice

1) Premessa
2) **Il settore agroalimentare italiano**
3) I principali mercati agroalimentari
4) Il nuovo mercato ortofrutticolo
5) Il piano finanziario

Il mercato agricolo italiano

I principali mercati agricoli in Europa (€m)



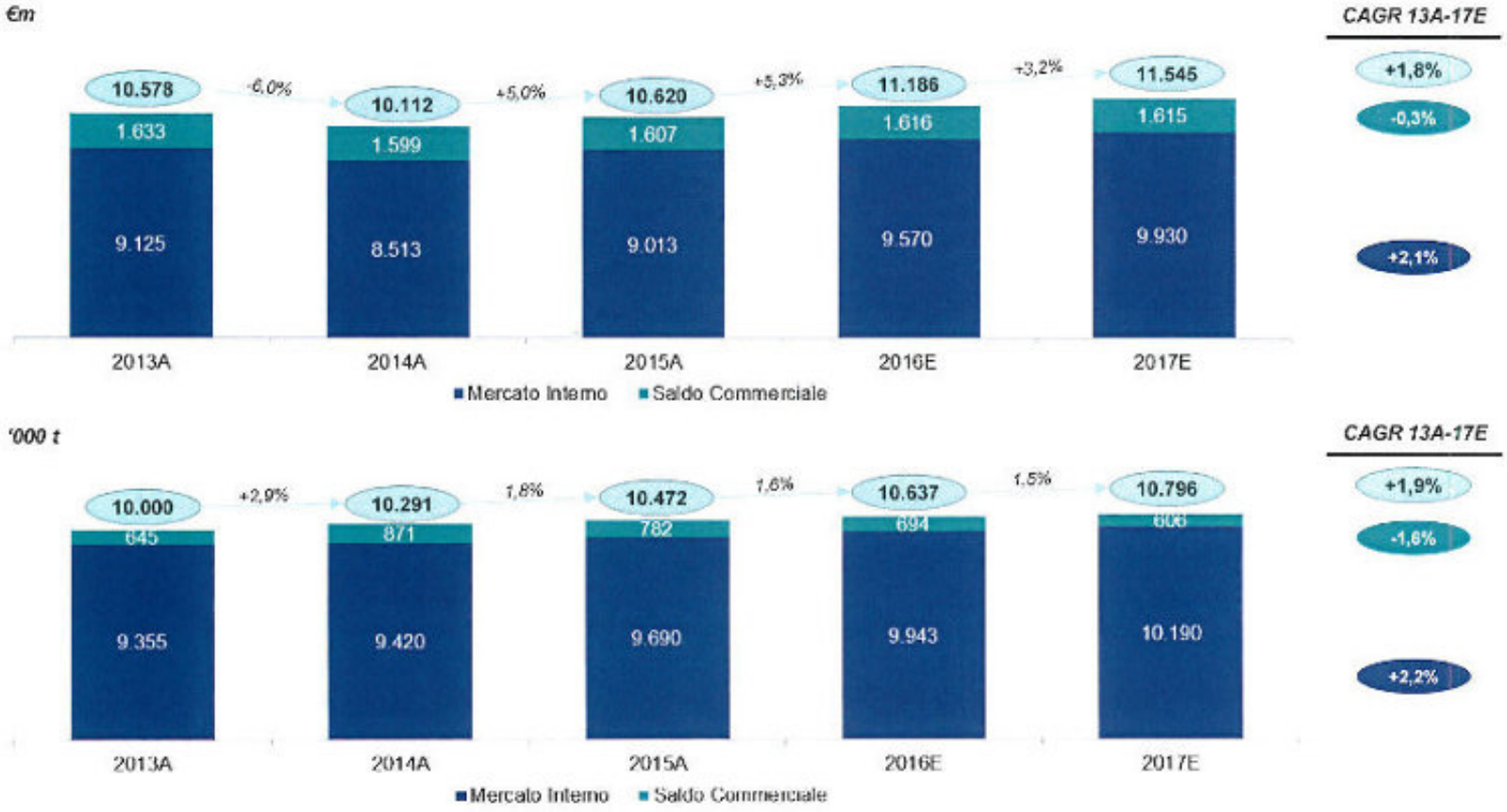
- L'Italia si posiziona **al secondo posto** per la produzione agricola, seconda solo alla Francia, leader europeo
- Il settore agroalimentare rappresenta ca. il **15% del PIL italiano**
- All'intero del mercato Italiano, **la Lombardia rappresenta ca. il 12% della produzione nazionale**

Fonte: Eurostat 2015A

Il mercato ortofrutticolo in Italia (1/2)

- Il mercato italiano dell'ortofrutta ha un valore di circa €10,6mld, composto da i) **€9,0mld: mercato interno** e ii) **€1,6mld: saldo commerciale**
- **CAGR 2013A-2017E ~2%**

Dimensione del mercato ortofrutticolo



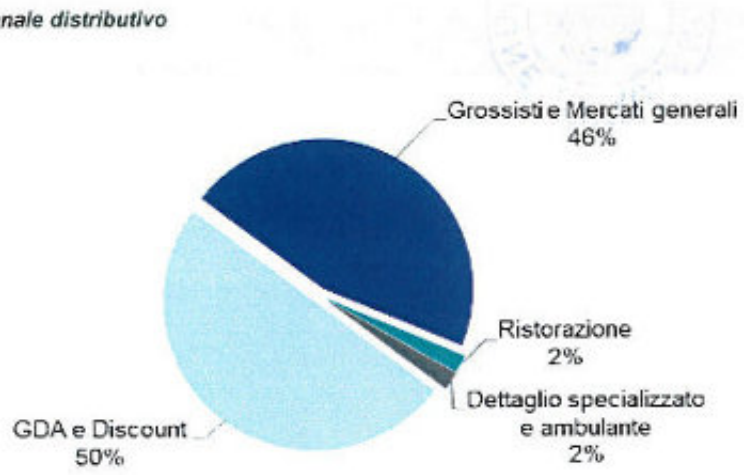
Fonte: "Analisi di segmenti e quote di mercato Ortofrutta", Databank - Giugno 2016

Il mercato ortofrutticolo in Italia (2/2)

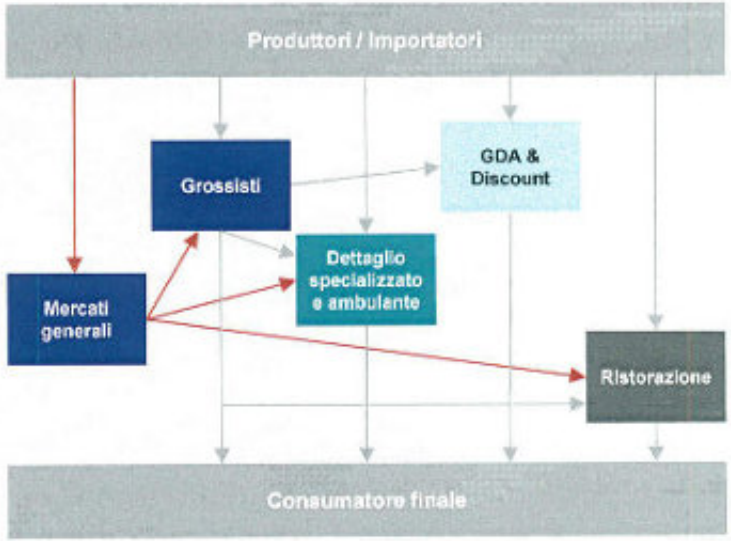
- I principali canali distributivi del settore ortofrutticolo sono:
  - la **GDA e il discount** che rappresentano oltre il 50%
  - **i commercianti all'ingrosso e i mercati generali** (46%)
  - In Italia sono presenti circa **154 mercati all'ingrosso** di cui **10 di rilevanza nazionale**
- La ristorazione e il dettaglio specializzato utilizzano quasi interamente i 2 canali dei grossisti/mercati generali e della GDA

Ripartizione del mercato ortofrutticolo[1]

Per canale distributivo



Relazioni commerciali nel mercato ortofrutticolo



1) *Basato sul valore interno del mercato ortofrutticolo italiano (€9mld)*
Fonte: "Analisi di segmenti e quote di mercato Ortofrutta", Databank - Giugno 2016

Indice

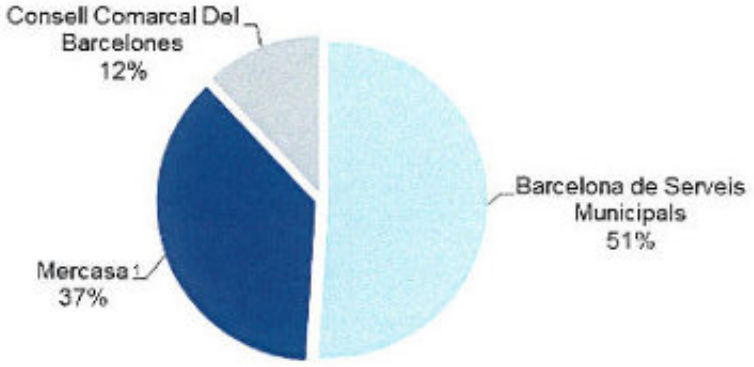
1) Premessa
2) Il settore agroalimentare italiano
3) **I principali mercati agroalimentari**
4) Il nuovo mercato ortofrutticolo
5) Il piano finanziario

Barcellona – Mercabarna

Key highlights

Anno di costruzione	1986
Superficie fondiaria (mq)	859.200
Superficie coperta (mq)	378.351
# operatori mercato ortofrutticolo	180
Fatturato 2015 Società di Gestione	€28m

Azionariato



Perimetro sedime complessivo area mercati

Perimetro sedime padiglioni ortomercato

Caratteristiche peculiari del mercato

- ✓ **Mix di business**
- ✓ Presenza di **oltre 700 aziende** specializzate nella distribuzione, lavorazione, importazione ed esportazione di prodotti freschi e congelati
- ✓ **Presenza di attività complementari** (alberghi, ristoranti, farmacie, centri medici, officine meccaniche, benzinai)

SogeMi

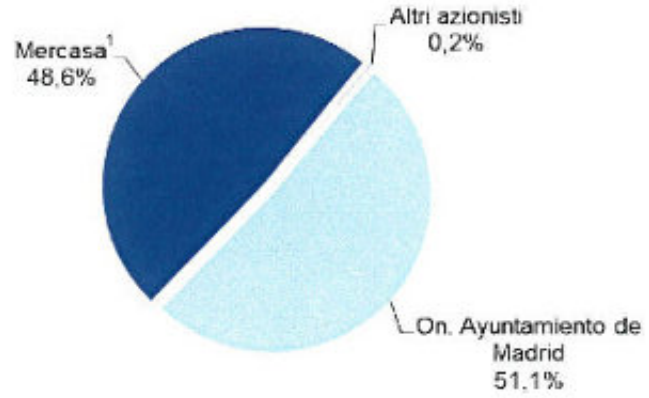
1) Società pubblica nazionale spagnola
Fonte: SogeMi

Madrid – Mercamadrid

Key highlights

Anno di costruzione	1986
Superficie fondiaria (mq)	2.092.155
Superficie coperta (mq)	410.210
# operatori mercato ortofrutticolo	149
Fatturato 2015 Società di Gestione	€30m

Azionariato



Caratteristiche peculiari del mercato

- ✓ **Superficie fondiaria elevata**
- ✓ **Mix di business**
- ✓ **Presenza di strutture logistiche, distributive e di confezionamento**

SogeMi

1) Società pubblica nazionale spagnola
Fonte: SogeMi

Parigi - Rungis

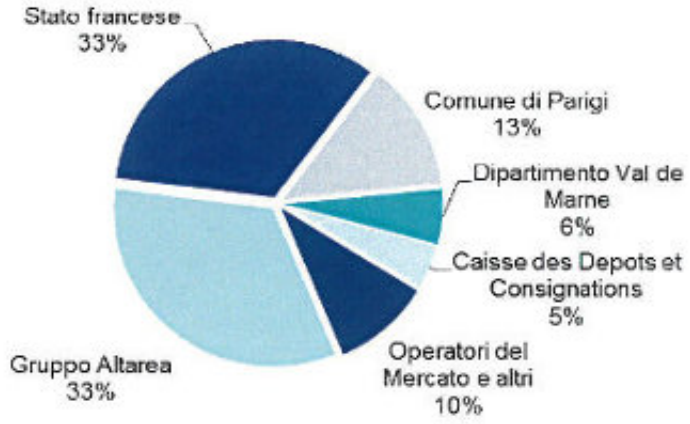
Key highlights

Anno di costruzione	1969
Superficie fondiaria (mq)	2.173.595
Superficie coperta (mq)	532.716
# operatori mercato ortofrutticolo e # produttori agricoli	200 + 66
Fatturato 2015 Società di Gestione	€105m

Perimetro sedime complessivo area mercati

Perimetro sedime padiglioni ortomercato

Azionariato



Caratteristiche peculiari del mercato

- ✓ **Mix di business**
- ✓ **Presenza di attività complementari** (alberghi, ristoranti, farmacie, centri medici, banche)
- ✓ **Dimensioni** (superficie fondiaria) e **numero di aziende** (oltre 1200)

SogeMi

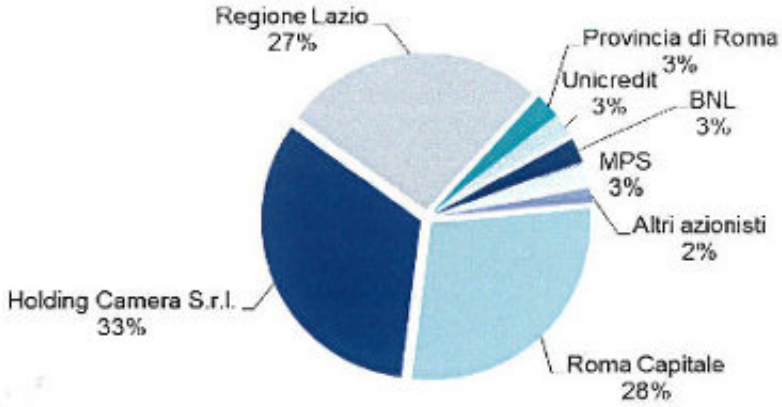
Fonte: SogeMi

Mercato agroalimentare di Roma

Key highlights

Anno di costruzione	2002
Superficie fondiaria (mq)	504.609
Superficie coperta (mq)	114.384
# operatori mercato ortofrutticolo e # produttori agricoli	94 + 26
Fatturato 2015 Società di Gestione	€16m

Azionariato



Caratteristiche peculiari del mercato

- ✓ **Struttura polifunzionale**: padiglioni di vendita affiancati ad aree dedicate alla logistica (sviluppo piattaforme di deposito e lavorazione)

SogeMi

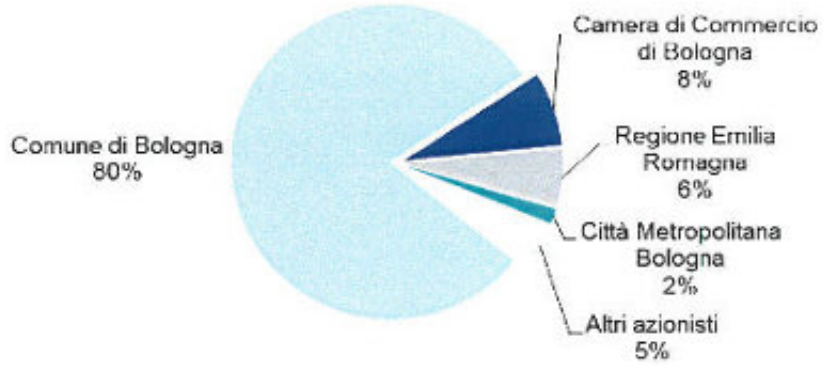
Fonte: SogeMi

Mercato agroalimentare di Bologna

Key highlights

Anno di costruzione	2016
Superficie fondiaria (mq)	518.343
Superficie coperta (mq)	102.564
# operatori mercato ortofrutticolo e # cooperative di produttori	19 + 5[1]
Fatturato 2015 Società di Gestione	€4m

Azionariato



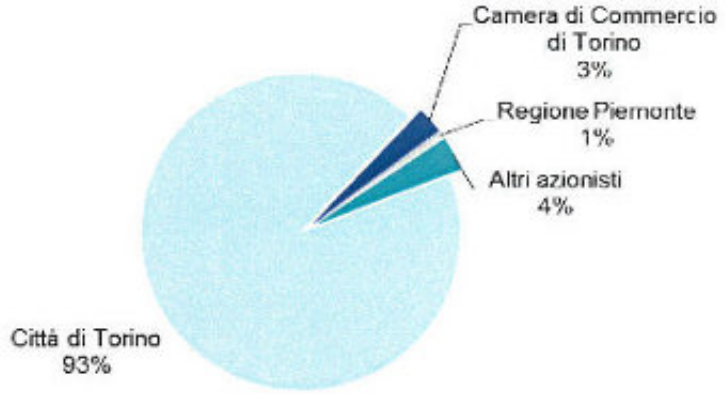
1) *Rappresentano 290 produttori*
Fonte: SogeMi

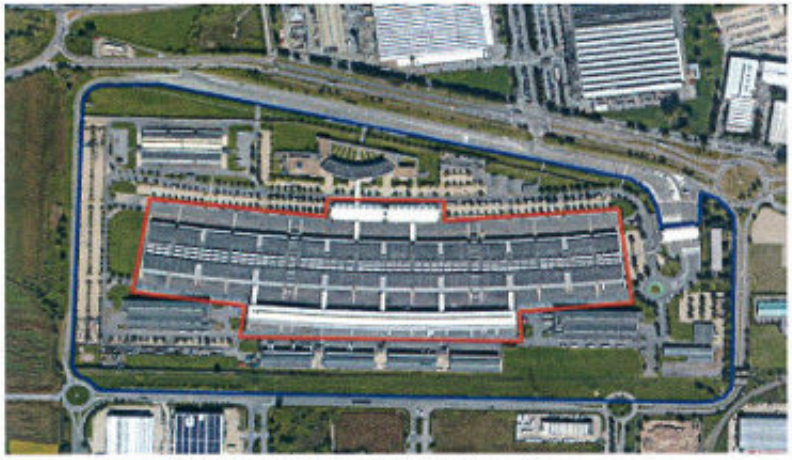
Mercato agroalimentare di Torino

Key highlights

Anno di costruzione	2002
Superficie fondiaria (mq)	363.393
Superficie coperta (mq)	83.476
# operatori mercato ortofrutticolo e # produttori agricoli	84 + 170
Fatturato 2015 Società di Gestione	€8m

Azionariato





SogeMi

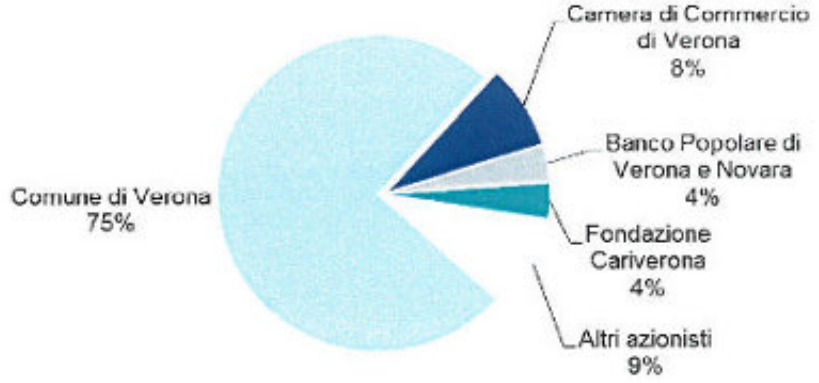
Fonte: SogeMi

Mercato agroalimentare di Verona

Key highlights

Anno di costruzione	2003
Superficie fondiaria (mq)	478.927
Superficie coperta (mq)	92.000
# operatori mercato ortofrutticolo e # cooperative di produttori	62
Fatturato 2015 Società di Gestione	€7m

Azionariato



Perimetro sedime complessivo area mercati

Perimetro sedime padiglioni ortomercato

SogeMi

Fonte: SogeMi

Indice

1) Premessa
2) Il settore agroalimentare italiano
3) I principali mercati agroalimentari
4) **Il nuovo mercato ortofrutticolo**
5) Il piano finanziario

Il mercato ortofrutticolo ad oggi

Superficie Fondiaria:	115.345 mq
Superficie Coperta:	74.800 mq (65%)
Superficie Costruita:	108.904 mq (94%)
Superficie Commerciale:	77.544 mq (71%)

SogeMi

Il fabbisogno degli operatori

Soggetti con punto vendita invitati a manifestare interesse:

1. 116 operatori grossisti;
2. 1 Consorzio produttori in rappresentanza di 99 produttori;

Risposte ricevute:

1. 112 operatori grossisti;
2. 1 Consorzio produttori in rappresentanza di 58 produttori per 22 punti vendita

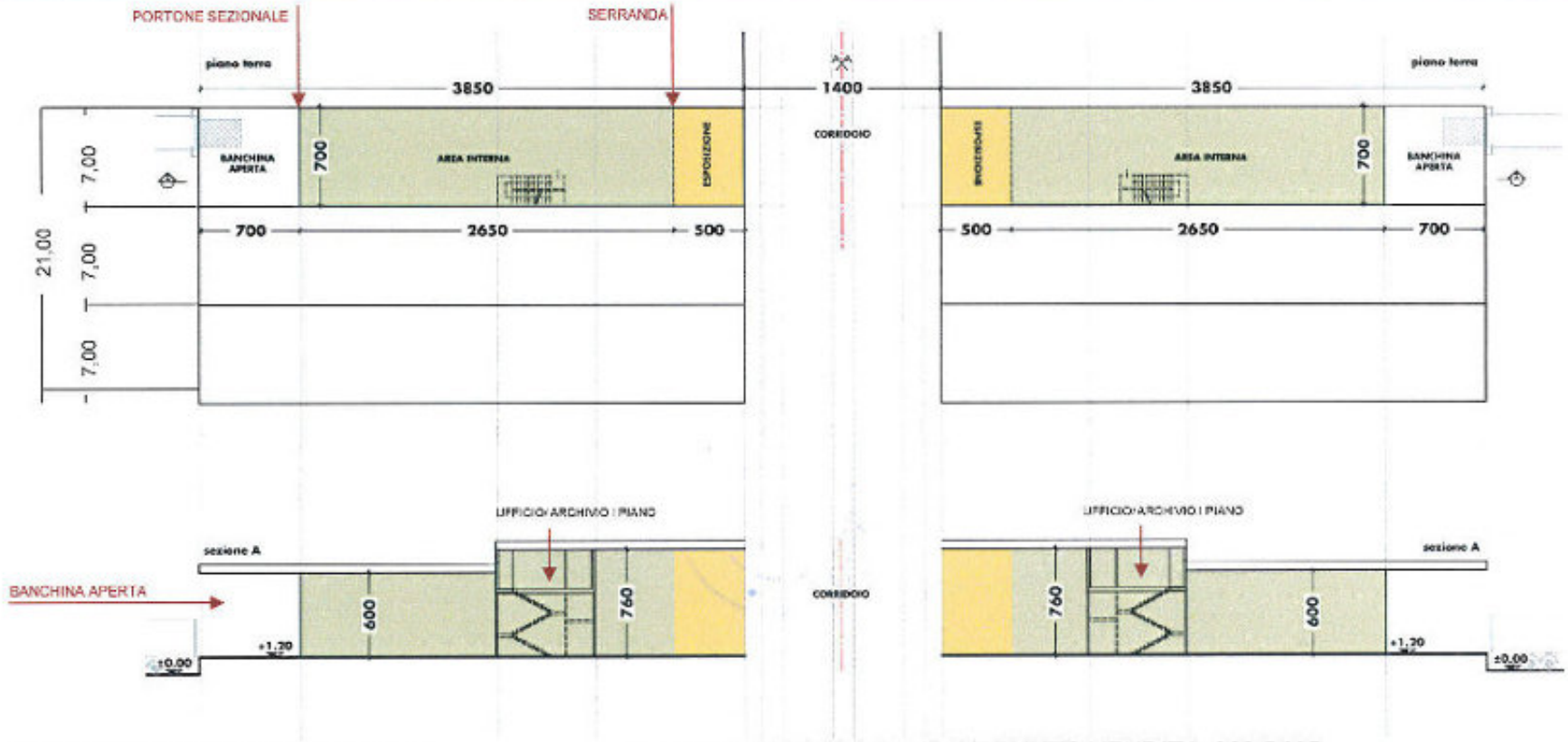
→ 112+22 = 134 soggetti richiedenti il punto vendita

→ 134 X 1,6[1] = **214 PUNTI VENDITA**

Sulla base del fabbisogno emerso dal confronto con gli operatori la società ha elaborato uno Studio di Fattibilità descritto, negli elementi essenziali, nell'ALLEGATO 1 parte integrante del presente documento.

1) *Numero medio di punti vendita richiesti dai grossisti oggi presenti nel mercato ortofrutticolo*

Il nuovo padiglione ortofrutta: il punto vendita (1/2)



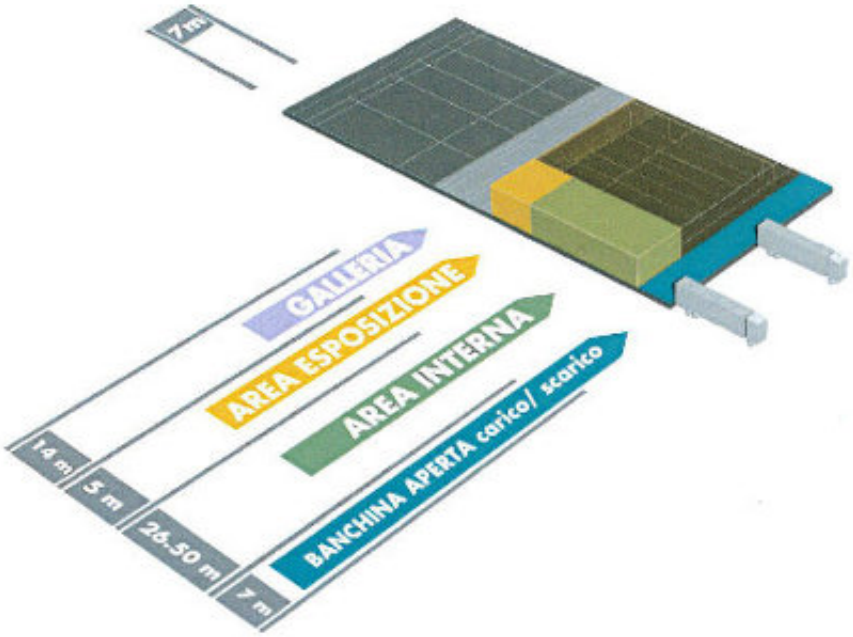
OPZIONI SCELTA PUNTO VENDITA:

- 7 m di fronte espositivo
- 10,5 m di fronte espositivo
- 14 m di fronte espositivo
- 21 m di fronte espositivo

SUPERFICIE COMMERCIALE PUNTO VENDITA: 269,5 MQ

- Area Espositiva:	7 x 5 = 35,00 mq
- Area Interna:	26,5 x 7 = 185,50 mq
- Area retro banchina aperto:	7 x 7 = 49,00 mq
Ufficio/Archivio primo piano (opzionale):	7 x 7 = 49,00 mq

Il nuovo padiglione ortofrutta: il punto vendita (2/2)



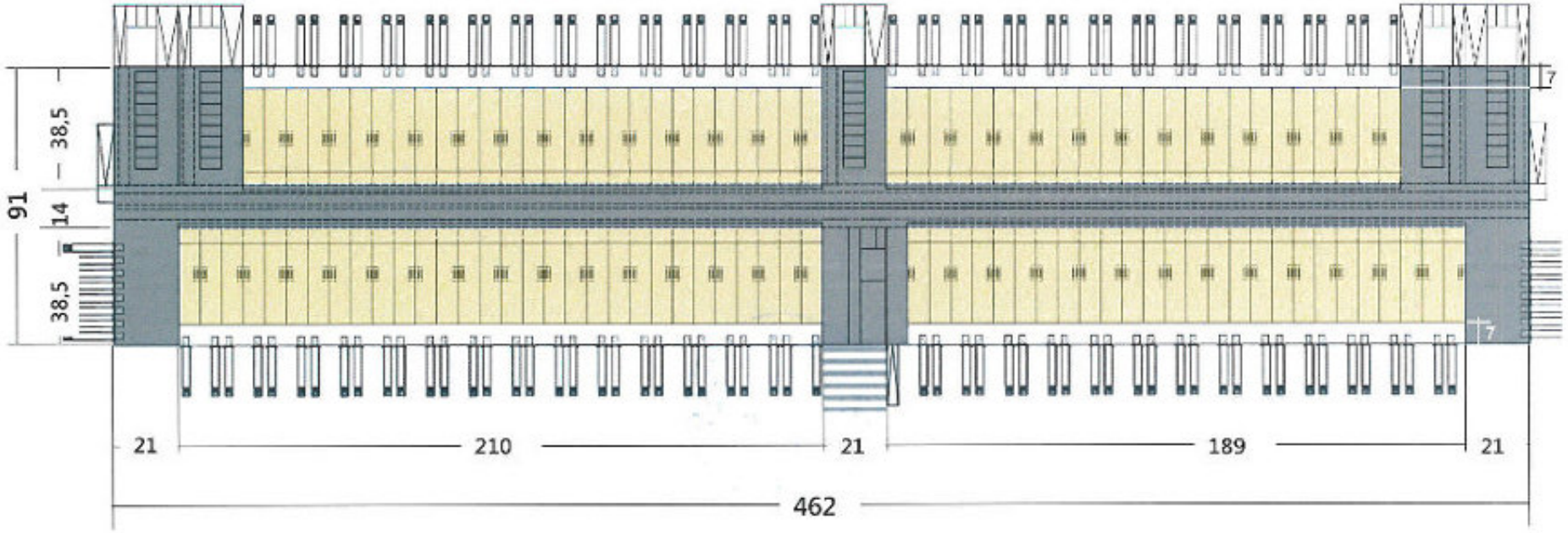
Condizione di consegna A	Punti vendita
Pareti e soffitti coibentati (da realizzare secondo le normative vigenti)	
Pareti divisorie interne e pavimentazione industriale	
Portone sezionale	
Serranda di chiusura su corridoio comune	
Porta 120x140 su retro	
Predisposizione per pedana elettroidraulica	
Linee distribuzione fluidi termici sino al punto vendita	
Linee impiantistiche principali sino al punto vendita incluso quadro elettrico	

Condizioni di consegna B	Primo piano
Ufficio/archivio al piano primo	
Scala interna	
Servizi igienici	

Modulo punto vendita	
Superficie	269,50 m
Fronte espositivo	7,00 m
Profondità esposizione + area interna	31,50 m
Profondità banchina	7,00 m
Soppalco (dotazione opzionale)	7m X 7m = 49,00 mq

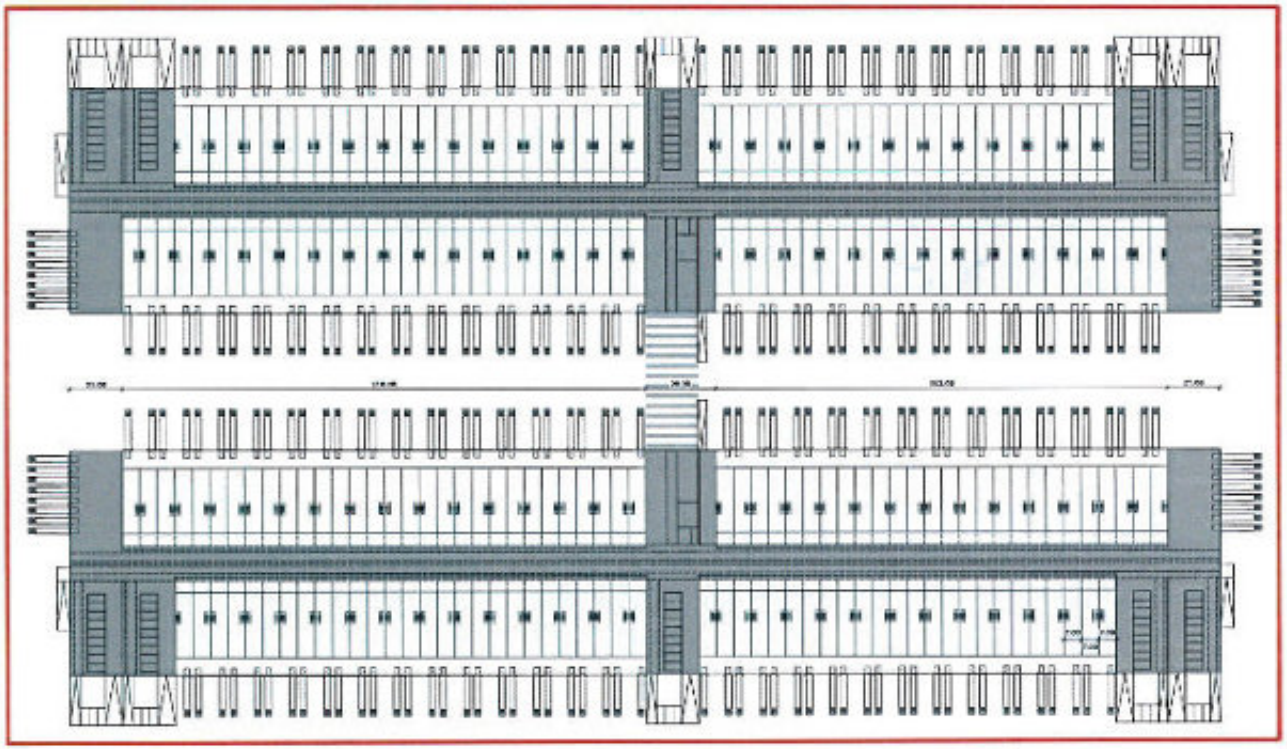
Personalizzazioni a carico dell'operatore
Celle frigorifere
Pedana elettroidraulica
Illuminazione e impianto forza motrice
Ascensore interno

Il nuovo padiglione ortofrutta: il singolo padiglione



Superficie Fondiaria:	57.517 mq
Superficie Coperta:	42.042 mq di cui
# punti vendita 107	

Il nuovo padiglione ortofrutta



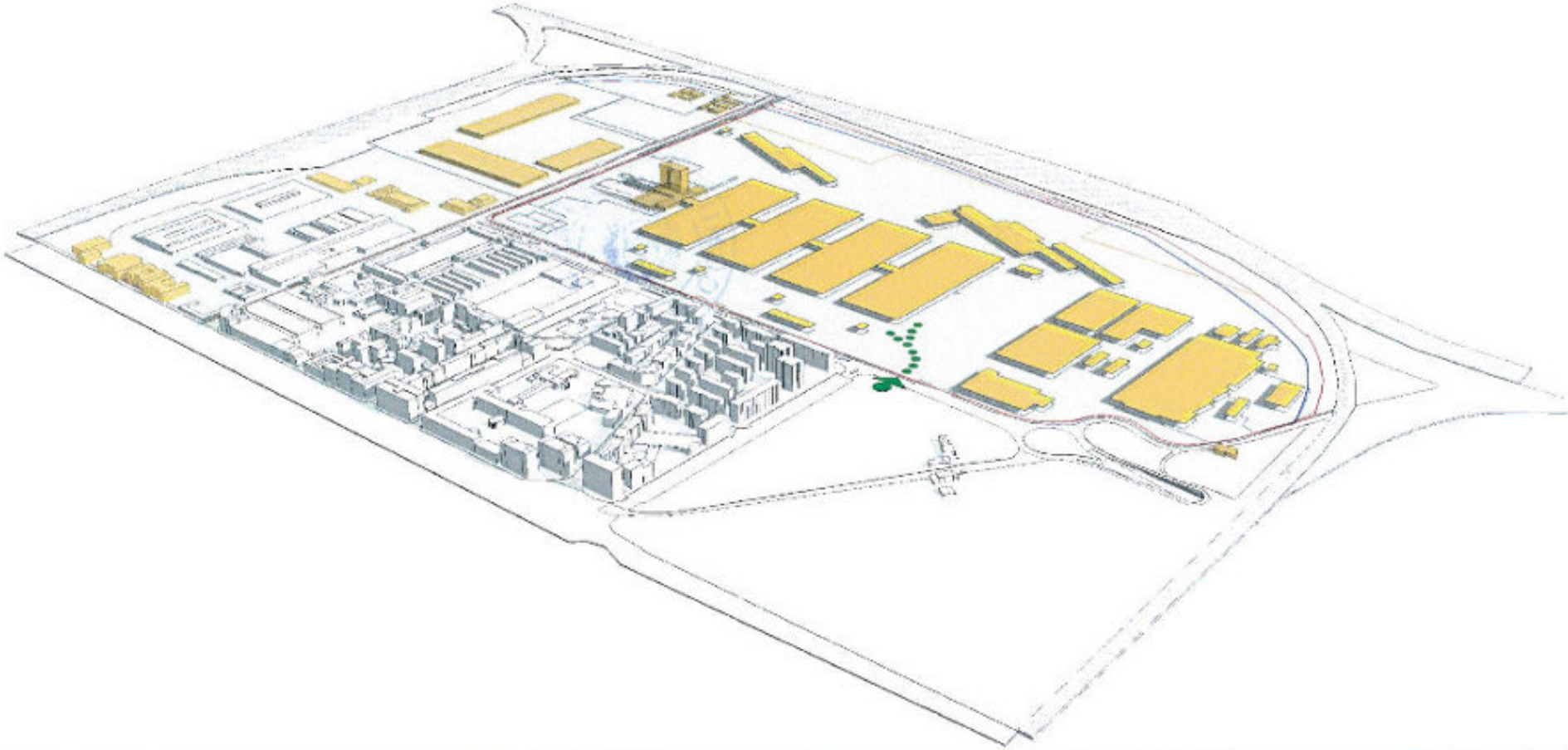
Caratteristiche nuovo padiglione	
Superficie fondiaria (mq)	115.034
Superficie coperta (mq)	84.084
Superficie costruita (mq)	84.084
# punti vendita	214
Fronte espositivo (m)	1.498

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

SogeMi

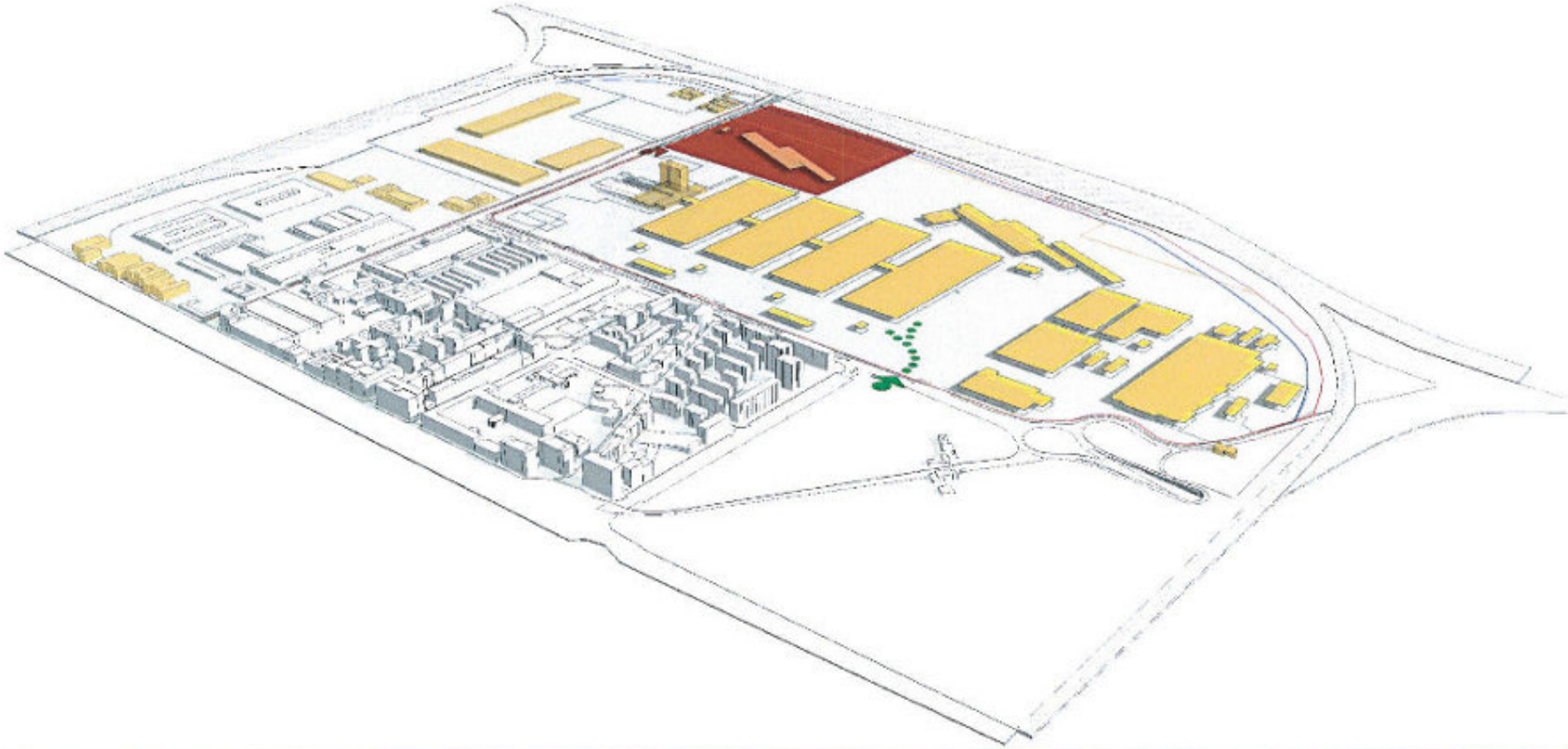
1) *Zona aperta retrostante i punti vendita ponderata al 50%*

La proposta per il nuovo mercato ortofrutticolo



Modalità di realizzazione| PRIMA FASE_ 12 MESI

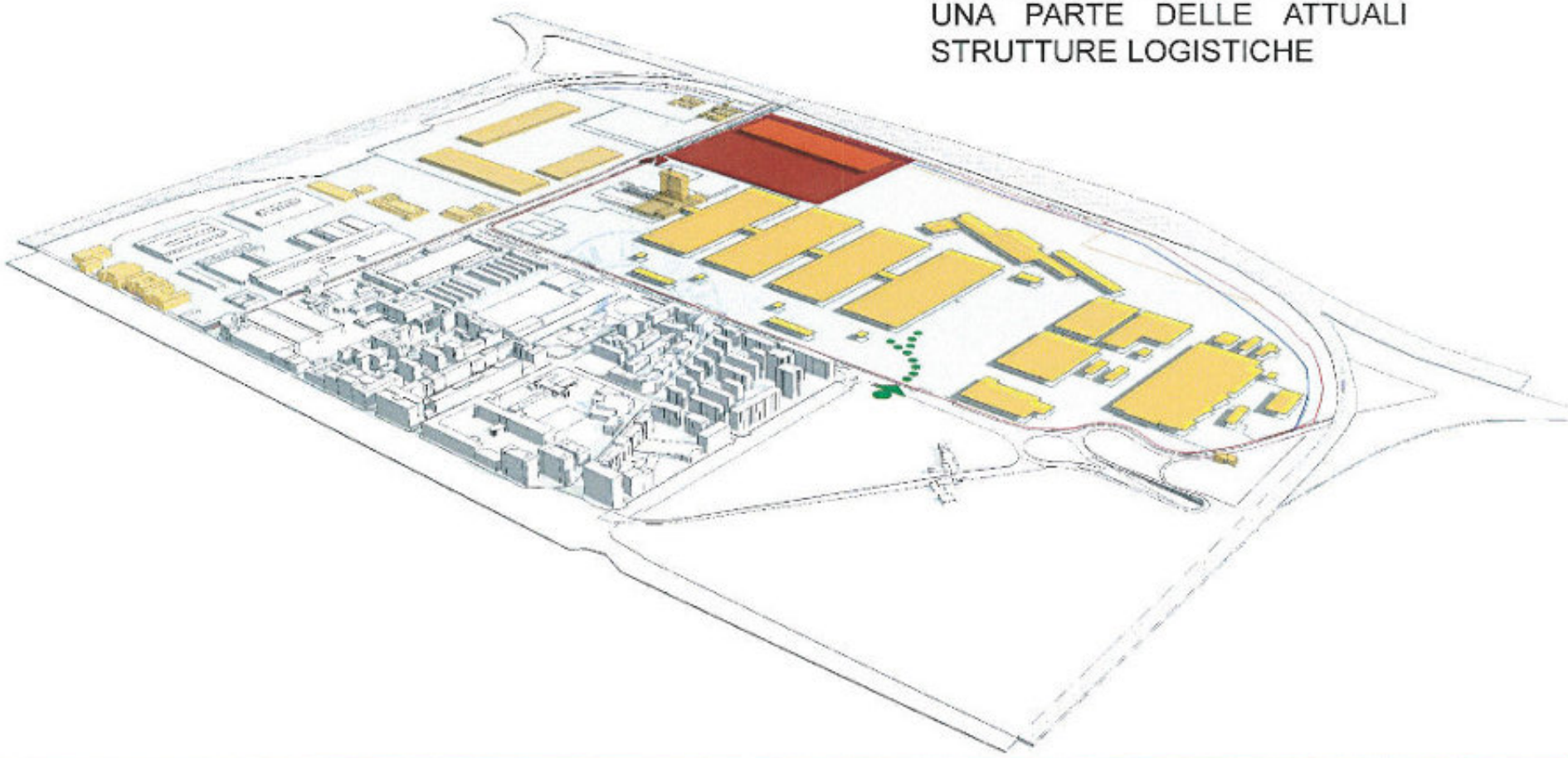
CANTIERIZZAZIONE AREA
PIATTAFORMA LOGISTICA



SogeMi

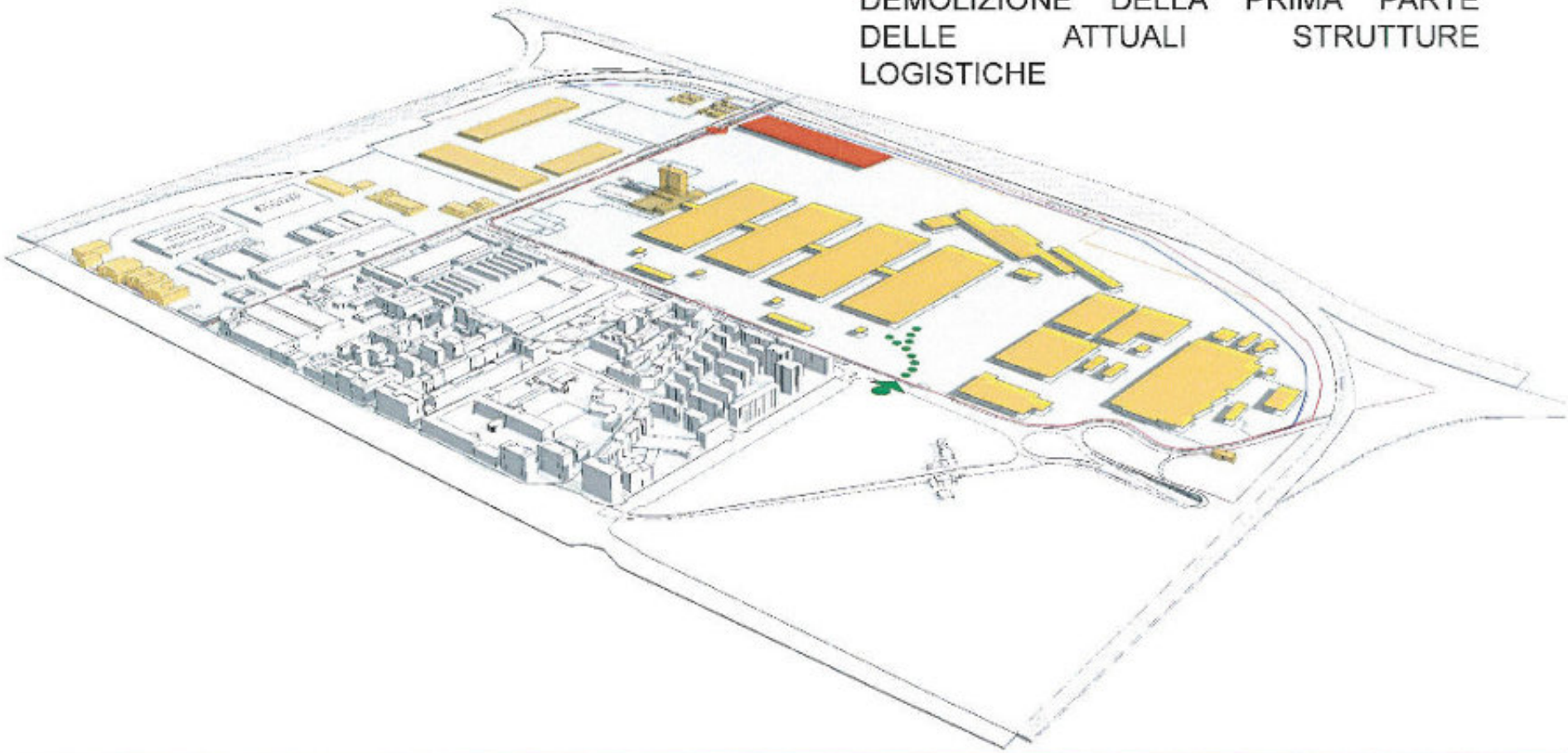
Modalità di realizzazione| PRIMA FASE_ 12 MESI

REALIZZAZIONE PIATTAFORMA LOGISTICA E DEMOLIZIONE DI UNA PARTE DELLE ATTUALI STRUTTURE LOGISTICHE



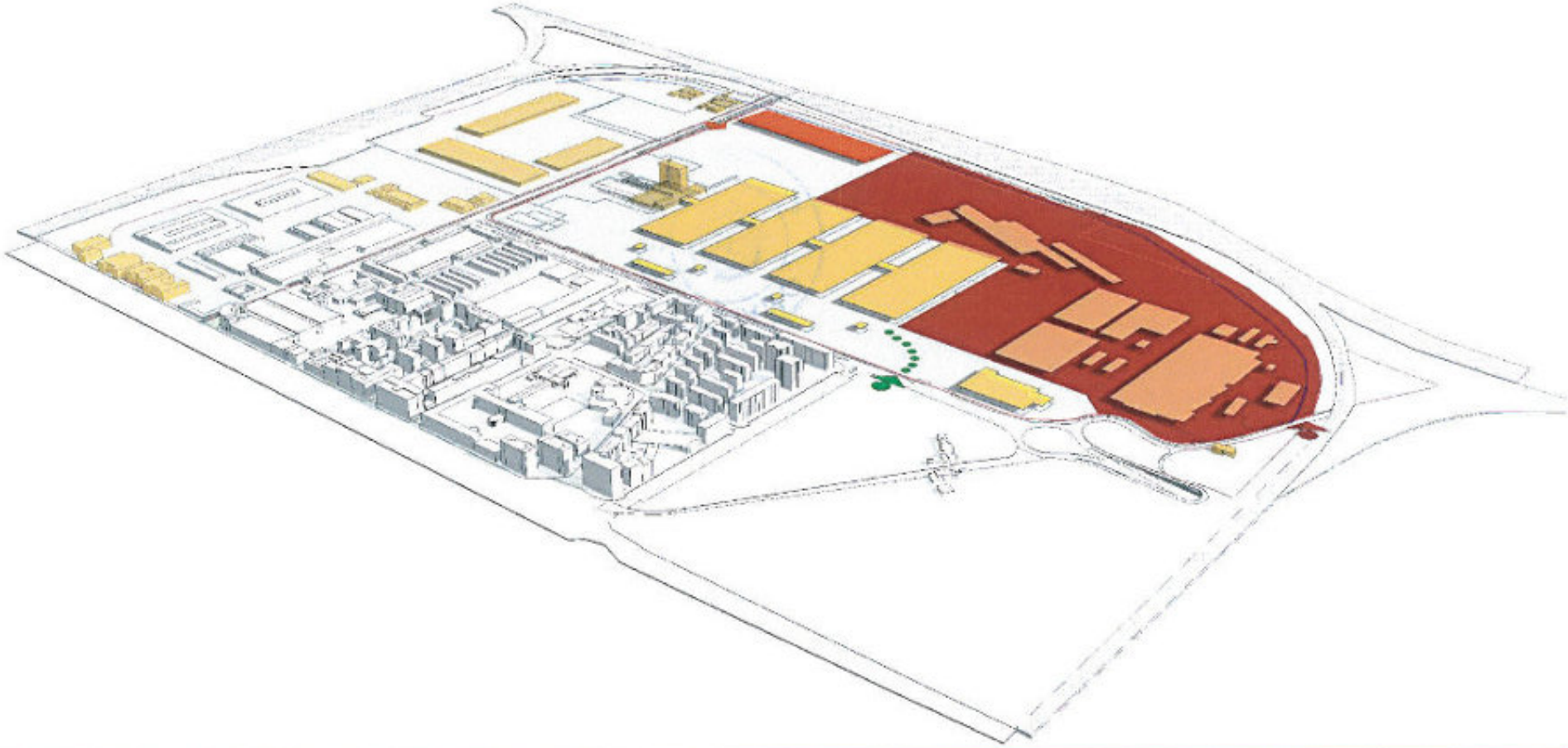
Modalità di realizzazione| PRIMA FASE_ 12 MESI

TRASFERIMENTO NELLA PIATTAFORMA LOGISTICA DELLE ATTIVITA' CHE OCCUPANO LO SPAZIO DEL NPO E DEMOLIZIONE DELLA PRIMA PARTE DELLE ATTUALI STRUTTURE LOGISTICHE



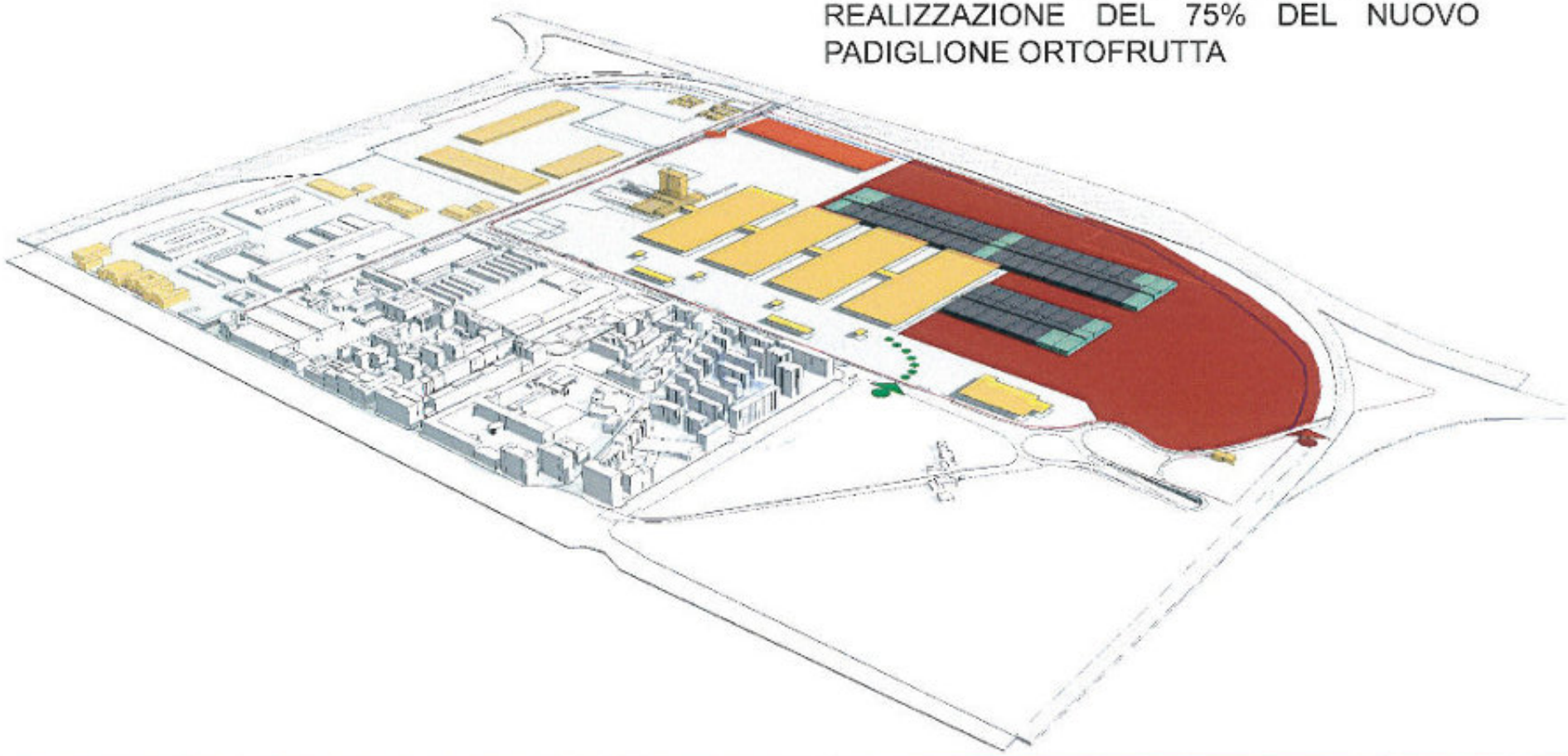
Modalità di realizzazione| SECONDA FASE_ 18-24 MESI

CANTIERIZZAZIONE NUOVO PADIGLIONE ORTOFRUTTA



Modalità di realizzazione| SECONDA FASE_ 18-24 MESI

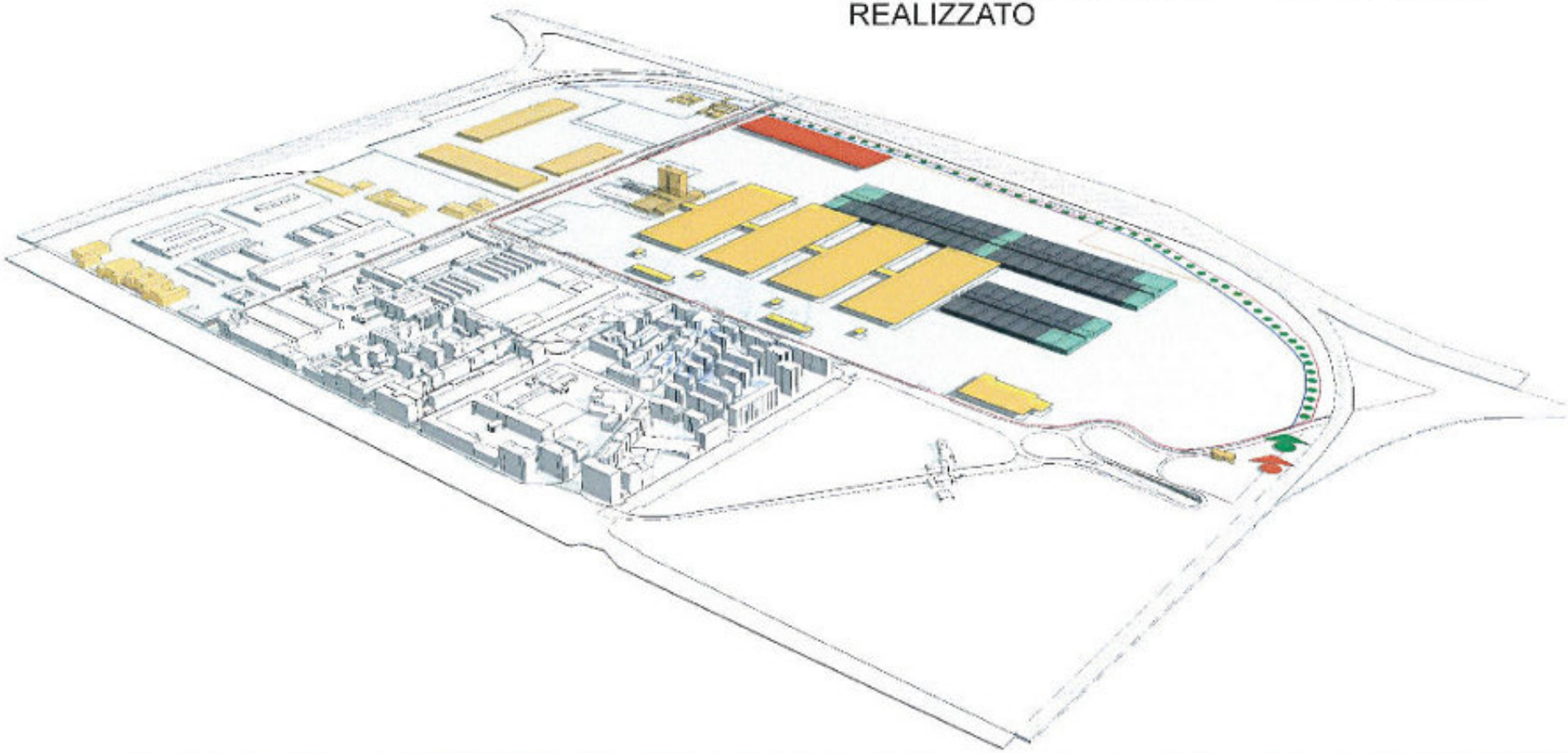
DEMOLIZIONE DELLA SECONDA PARTE DELLE ATTUALI STRUTTURE LOGISTICHE E REALIZZAZIONE DEL 75% DEL NUOVO PADIGLIONE ORTOFRUTTA



SogeMi

Modalità di realizzazione| SECONDA FASE_ 18-24 MESI

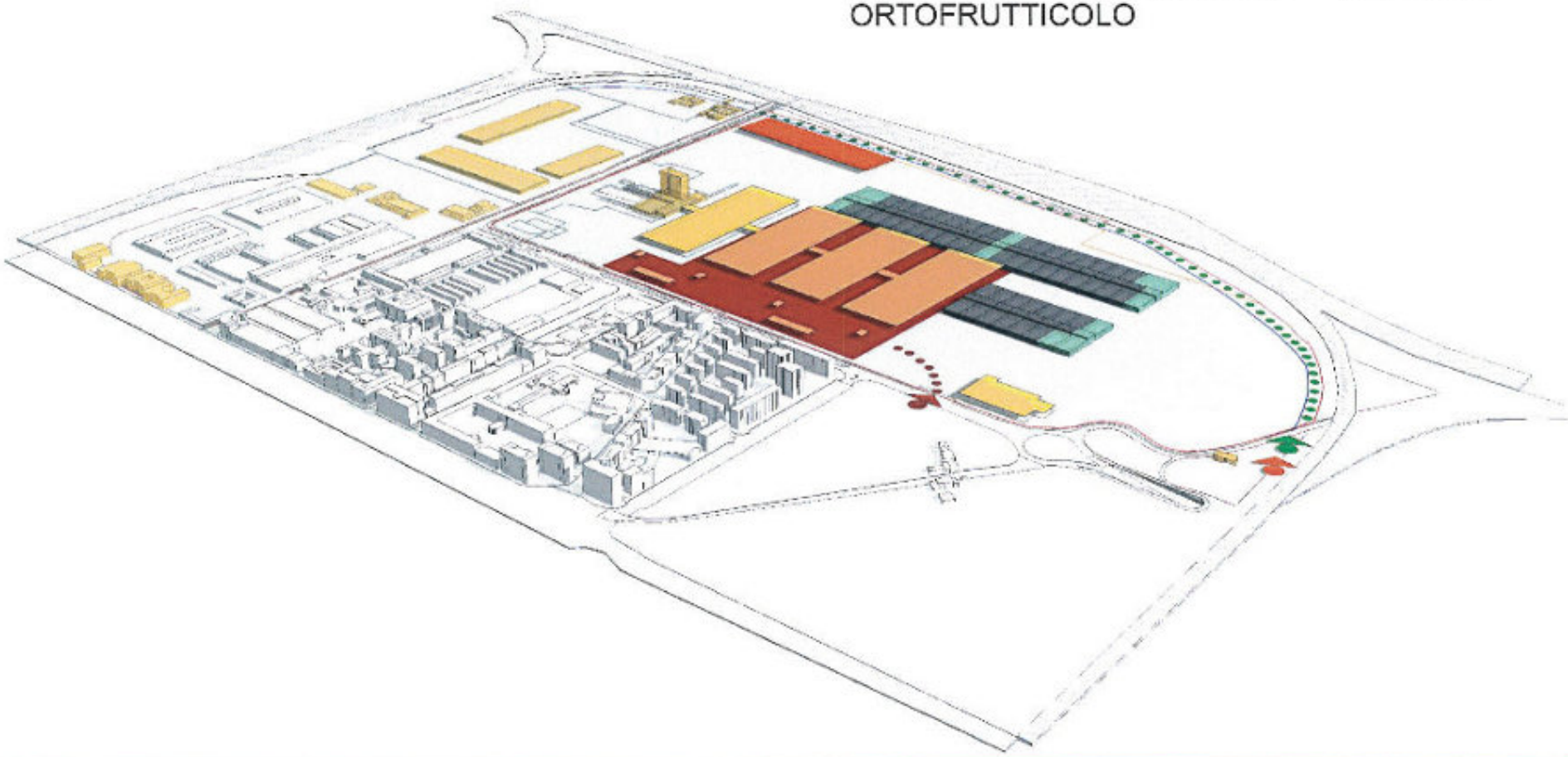
TRASFERIMENTO DEGLI OPERATORI NEL NUOVO PADIGLIONE ORTOFRUTTA REALIZZATO



SogeMi

Modalità di realizzazione| TERZA FASE_ 9-12 MESI

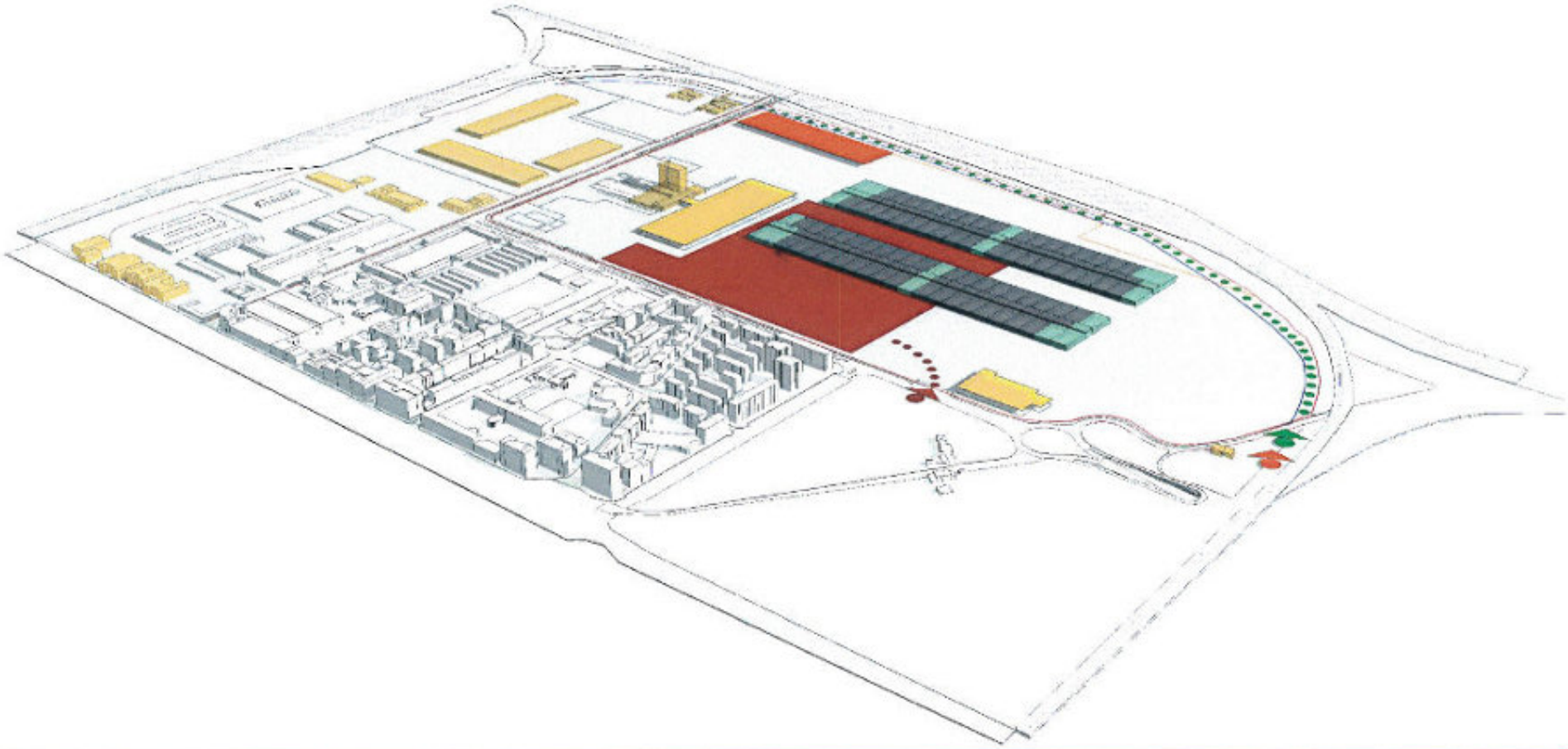
DEMOLIZIONE DI 3 DEGLI ATTUALI 4 PADIGLIONI DELL'ATTUALE MERCATO ORTOFRUTTICOLO



SogeMi

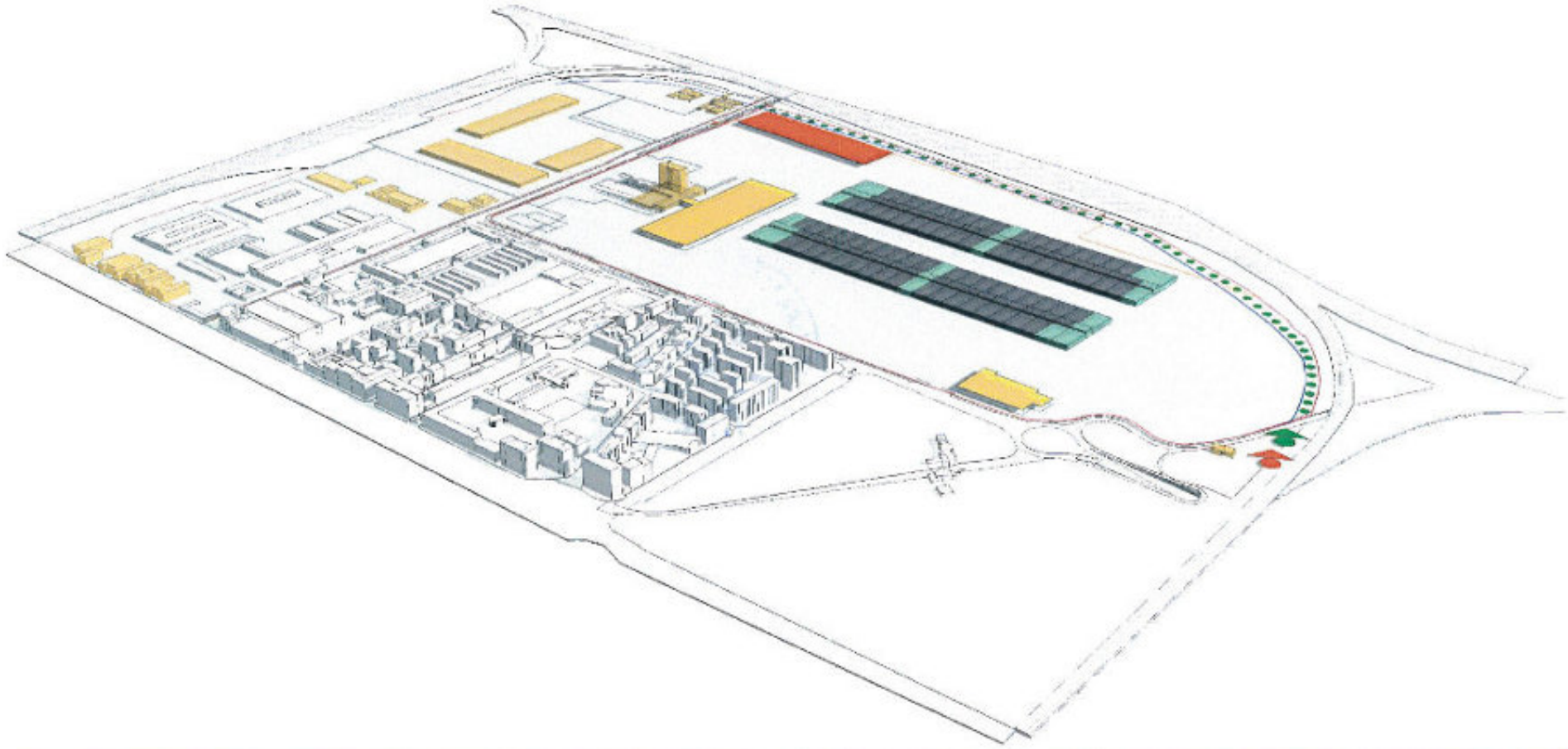
Modalità di realizzazione| TERZA FASE_ 9-12 MESI

COMPLETAMENTO DEL NUOVO
PADIGLIONE ORTOFRUTTA



SogeMi

Modalità di realizzazione| TERZA FASE_ 9-12 MESI



SogeMi

Il nuovo mercato ortofrutticolo

SogeMi

Indice

1) Premessa
2) Il settore agroalimentare italiano
3) I principali mercati agroalimentari italiani
4) Il nuovo mercato ortofrutticolo
5) **Il piano finanziario**

Fonti e impieghi del nuovo investimento

Le assumption del piano[1]

1. Tariffa del Nuovo padiglione ortofrutta pari a **€130/mq anno** e ricavi al mq anno del nuovo padiglione logistico pari a **€95**
2. Massimo aumento di capitale da parte del Comune di Milano: **€[39]m**
3. Debito finanziario con durata door-to-door ventennale (**DSCR target 1,35x**)

Investimento complessivo per la realizzazione del nuovo padiglione ortofrutta e la costruzione del padiglione logistico

Impieghi	€m	Fonti	€m
Investimenti	88,7	Aumento di capitale	39,0
		Autofinanziamento SogeMi (*)	10,0
Oneri e commissioni finanziarie nette	5,9	Utilizzo Linea Base	45,6
Totale Impieghi	**94,6**	**Totale Fonti**	**94,6**

(*) Autofinanziamento: €3m da cassa disponibile e €7m da valorizzazione patrimonio immobiliare disponibile della Società e futuri cash flows positivi

SogeMi

1) *Non è stato per il momento considerato il fabbisogno IVA, che potrebbe essere coperto con un'apposita linea IVA (ca. €20m)*

I principali elementi del business plan e piano economico finanziario

Conto economico (€ '000)	2017B	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2032E	2037E	2060E	CAGR 17-21E	CAGR 21-37E
Totale Ricavi	**13.835**	**11.012**	**12.467**	**12.581**	**14.627**	**14.846**	**15.069**	**15.295**	**15.525**	**15.757**	**15.994**	**17.230**	**18.562**	**26.142**	**1,4%**	**1,5%**
Var. %	*0,7%*	*-20,4%*	*13,2%*	*0,9%*	*16,3%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*		
Personale	(3.362)	(3.389)	(3.424)	(3.462)	(3.514)	(3.566)	(3.620)	(3.674)	(3.729)	(3.785)	(3.842)	(4.139)	(4.459)	(6.280)	**1,1%**	**1,5%**
Costi di Gestione	(7.647)	(6.088)	(6.188)	(6.256)	(5.272)	(5.351)	(5.431)	(5.513)	(5.595)	(5.679)	(5.765)	(6.210)	(6.690)	(9.422)	**-8,9%**	**1,5%**
EBITDA	**2.826**	**1.535**	**2.855**	**2.863**	**5.841**	**5.929**	**6.018**	**6.108**	**6.200**	**6.293**	**6.387**	**6.881**	**7.413**	**10.440**	**19,9%**	**1,5%**
Margine %	*20,4%*	*13,9%*	*22,9%*	*22,8%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*	*39,9%*		
Ammortamenti immobilizzazioni esistenti	(2.400)	(2.246)	(2.270)	(2.241)	(751)	(777)	(777)	(777)	(777)	(777)	(777)	(777)	(777)	(777)		
Ammortamenti nuove immobilizzazioni	-	-	(245)	(245)	(2.207)	(2.209)	(2.218)	(2.227)	(2.236)	(2.246)	(2.256)	(2.311)	(2.391)	(3.664)		
Ammortamenti interessi e commissioni capitalizzati	-	(56)	(56)	(56)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	-		
Accantonamenti fondo manutenzioni str. e svalutazioni	(69)	(55)	(273)	(274)	(73)	(74)	(75)	(76)	(78)	(79)	(80)	(86)	(93)	(131)		
EBIT	**357**	**(821)**	**11**	**46**	**2.494**	**2.554**	**2.633**	**2.713**	**2.794**	**2.876**	**2.959**	**3.392**	**3.837**	**5.869**	**62,5%**	**2,7%**
Margine %	*2,6%*	*-7,5%*	*0,1%*	*0,4%*	*17,1%*	*17,2%*	*17,5%*	*17,7%*	*18,0%*	*18,3%*	*18,5%*	*19,7%*	*20,7%*	*22,4%*		
Utile netto	**357**	**(863)**	**(52)**	**(36)**	**183**	**263**	**396**	**535**	**700**	**878**	**918**	**1.657**	**2.695**	**4.559**	**-15,4%**	**18,3%**
Margine %	*2,6%*	*-7,8%*	*-0,4%*	*-0,3%*	*1,2%*	*1,8%*	*2,6%*	*3,5%*	*4,5%*	*5,6%*	*5,7%*	*9,6%*	*14,5%*	*17,4%*		

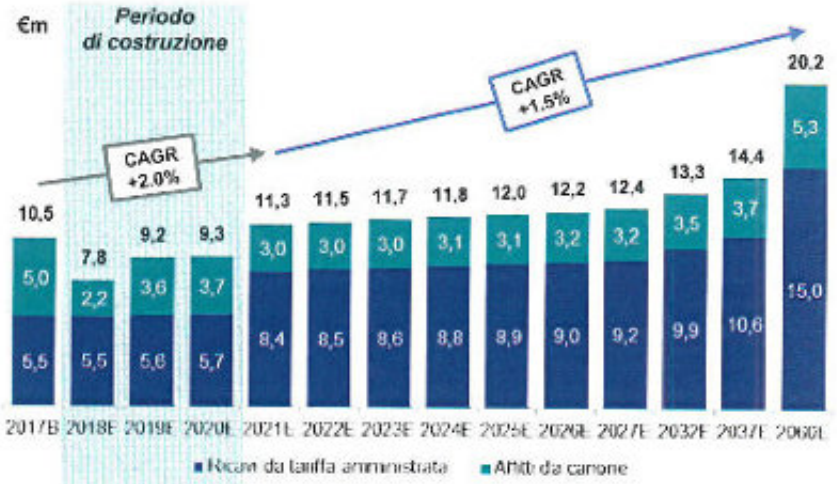
Stato Patrimoniale (€ '000)	2017B	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2032E	2037E	2060E
Immobilizzazioni materiali e immateriali	58.920	94.126	116.549	143.042	141.124	138.480	135.827	133.164	130.493	127.811	125.119	111.500	97.547	24.703
Di cui: Nuove immobilizzazioni	-	36.451	62.355	88.300	86.133	84.266	82.389	80.503	78.608	76.703	74.788	65.052	54.982	0
Altre attività/(passività)	(9.784)	(9.045)	(7.323)	(5.654)	(5.146)	(5.079)	(5.012)	(4.946)	(4.879)	(4.812)	(4.745)	(4.410)	(3.848)	(3.555)
Capitale Investito Netto	**49.170**	**87.087**	**114.700**	**142.783**	**141.058**	**138.165**	**135.263**	**132.352**	**129.432**	**126.502**	**123.562**	**108.701**	**93.733**	**21.181**
Patrimonio netto	**52.070**	**64.206**	**77.155**	**90.119**	**90.302**	**90.564**	**90.960**	**91.495**	**92.195**	**93.073**	**93.991**	**100.444**	**111.775**	**203.411**
Autofinanziamento SogeMi	**-**	**3.333**	**6.667**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**
PFN	**(2.899)**	**19.547**	**30.879**	**42.664**	**40.756**	**37.601**	**34.303**	**30.857**	**27.237**	**23.429**	**19.571**	**(1.743)**	**(28.042)**	**(192.230)**
Di cui:														
Passività finanziarie	-	*22.446*	*33.778*	*45.564*	*44.726*	*42.958*	*41.072*	*39.061*	*36.899*	*34.573*	*32.181*	*18.165*	-	-
(Disponibilità liquide)	*(2.899)*	*(2.899)*	*(2.899)*	*(2.899)*	*(3.969)*	*(5.358)*	*(6.769)*	*(8.204)*	*(9.662)*	*(11.144)*	*(12.610)*	*(19.908)*	*(28.042)*	*(192.230)*
Totale fonti	**49.170**	**87.087**	**114.700**	**142.783**	**141.058**	**138.165**	**135.263**	**132.352**	**129.432**	**126.502**	**123.562**	**108.701**	**93.733**	**21.181**

Indicatori chiave	2017B	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2032E	2037E	2060E
PFN/EBITDA (x)	*n.s.*	*12,7x*	*10,8x*	*14,9x*	*7,0x*	*6,3x*	*5,7x*	*5,1x*	*4,4x*	*3,7x*	*3,1x*	*n.s.*	*n.s.*	*n.s.*
Debt/Equity (x)	*n.s.*	*29%*	*37%*	*43%*	*41%*	*37%*	*34%*	*30%*	*27%*	*23%*	*19%*	*n.s.*	*n.s.*	*n.s.*
DSCR (x)	-	-	-	-	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,35x*	*1,58x*	-

La top line del business plan di SogeMi (1/2)

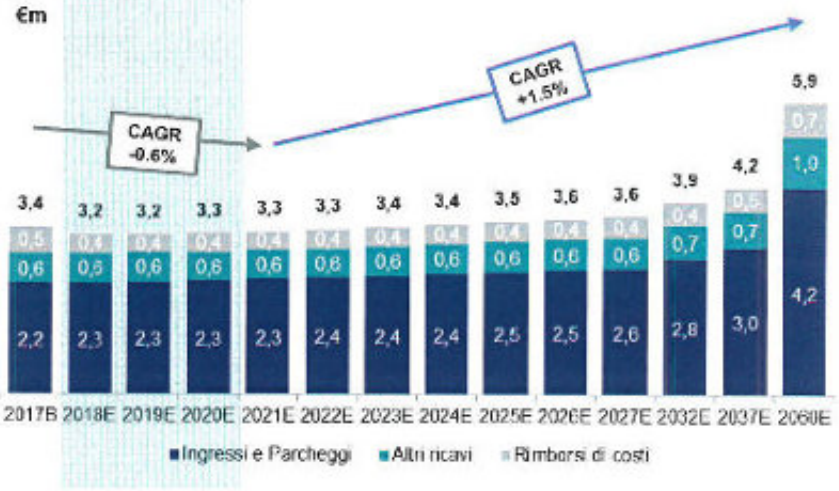
Ricavi da tariffa amministrata e affitti da canone

- L'andamento dei ricavi da canone e della tariffa amministrata è determinato dall'effetto congiunto dei seguenti fattori
  - **Demolizione delle attuali strutture e costruzione di una nuova piattaforma logistica**, operativa a partire dal 2019 (**ricavo/mq anno pari a €95**)
  - Introduzione a partire dal 2021 **della nuova tariffa del mercato ortofrutticolo** per effetto dell'avvio dell'operatività del nuovo padiglione. La nuova tariffa è pari a €130/mq anno (vs. attuale pari a ca. €75mq anno)
  - La crescita dei ricavi a partire dal 2021 è legata esclusivamente all'inflazione
  - Per tutti gli altri mercati gestiti da SogeMi non è previsto alcun aumento tariffario, se non dovuto ad un effetto inflazionistico



Altri Proventi

- Gli altri proventi si ipotizzano crescenti per effetto dell'inflazione (**+1.5% a partire dal 2021**)
- Per gli ingressi e parcheggi **non è prevista alcuna riduzione anche in fase di costruzione**, ma incrementi derivanti dal tasso di inflazione
- Fra il 2017B e il 2021E, si registra una **riduzione per la sola voce di rimborso dei costi da utilities** per la demolizione progressiva delle attuali piattaforme logistiche e mercato ortofrutticolo
- La voce Altri Ricavi, incrementata della sola parte inflattiva, principalmente ricomprende i Ricavi da Tessere di Mercato, Ricavi da Bollettino Prezzi, Sanzioni per Infrazioni ai Regolamenti di Mercati, Proventi Diversi



La top line del business plan di SogeMi (2/2)

In data 25 Luglio 2017 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra Sogemi e le Associazioni degli Operatori di Mercato AGO e ACMO con il quale sono stati condivisi i risultati raggiunti, il programma di attività e un cronoprogramma di progetto

La tariffa del NPO

- Costruzione fra il 2018 e 2020 del nuovo padiglione ortofrutticolo con aree commerciali pari a **52.430mq** (57.673mq nominali, ponderati al 50% per la zona aperta retrostante i punti vendita)
- **Tariffa NPO ipotizzata pari a €130/mq** annuo derivante da una piena copertura dei costi operativi e di gestione, degli ammortamenti e accantonamenti derivanti dall'investimento e della remunerazione del capitale

		Nuova tariffa (€/mq)
Costi operativi		**57**
	Di cui:	
+	*- Costi diretti*	*24*
	- Costi generali	*33*
Ammortamenti e accantonamenti		***49***
+		
Costo del capitale		***24***
=		
Totale costi ammessi		**130**
Mq commerciali ponderati nuovo padiglione ortofrutta		**52.430**
Ricavi (€m)		**6,8**

Ricavi al mq del nuovo padiglione logistico

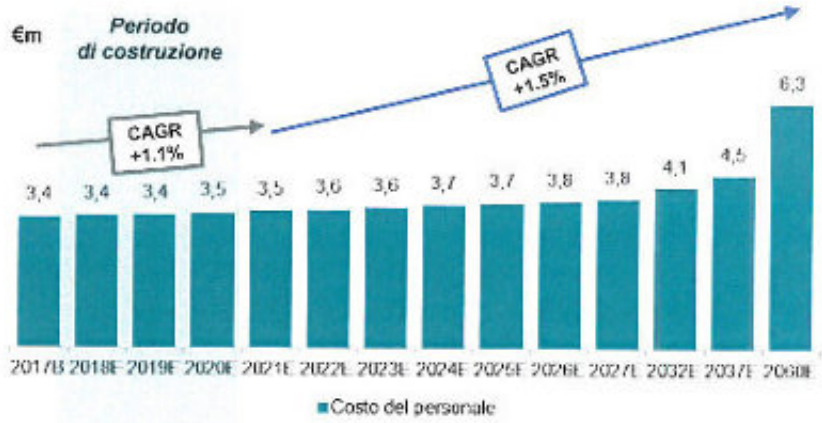
- Costruzione nel 2018 di una **nuova piattaforma logistica** con un area commerciale pari a **14.400mq**
- **Il ricavo al mq** è ipotizzato pari a ~€95mq anno derivante da una piena copertura dei costi operativi e di gestione, degli ammortamenti e accantonamenti derivanti dall'investimento (con concessione fino al 2060) e della remunerazione del capitale

		Ricavo unitario (€/mq)
Costi operativi		
	Include:	
+	*- Costi diretti*	
	- Costi generali	
Ammortamenti e accantonamenti		
+		
Costo del capitale		
=		
Totale costi ammessi		**95**
Mq commerciali logistica		**14.400**
Ricavi (€m)		**1,4**

I costi operativi del business plan di SogeMi

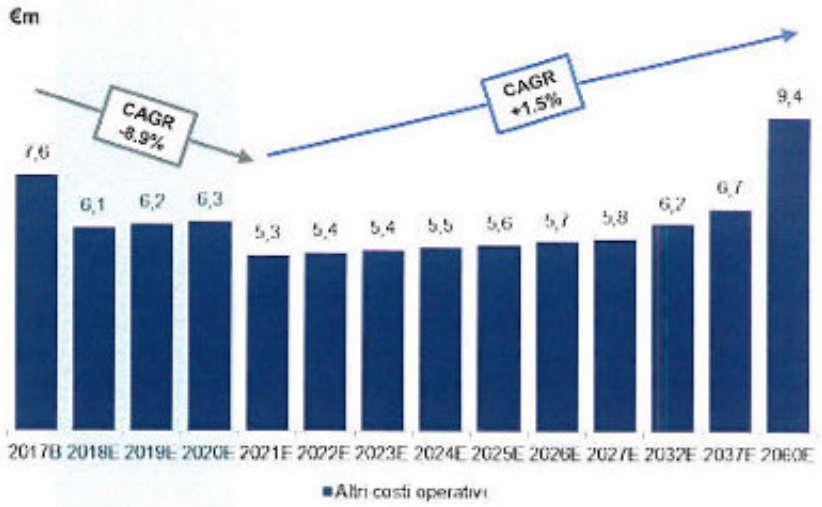
Costi del personale

- Il costo del personale si assume **crescente per il tasso di inflazione** (CAGR2017B-21E pari a 1,1% e CAGR 2021E-2060E a 1,5%)
- A partire dal 2018, la ripartizione di tale costo fra il mercato ortofrutticolo, il padiglione logistico e gli altri centri di costo della società si basa **sull'incidenza dei mq realizzati al termine delle costruzioni**, metodo in linea con l'attuale calcolo delle tariffe e dei canoni

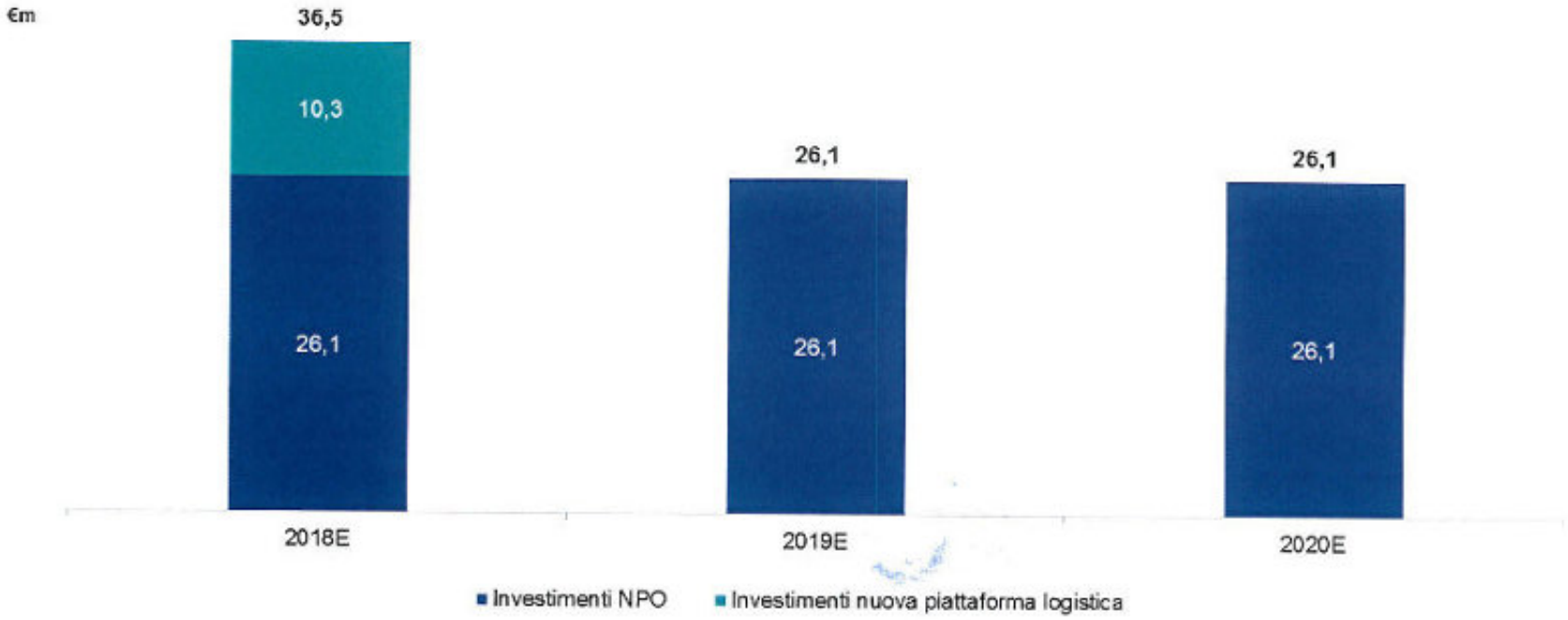


Costi di gestione

- I costi di gestione presentano un andamento decrescente durante il periodo di costruzione (effetto dovuto alle demolizioni progressive), in particolare con riferimento a **manutenzioni ordinarie, assicurazioni, utilities, pulizie e vigilanza**
  - Gli attuali costi di gestione relativi alle piattaforme logistiche sono annullati nel 2018 e sostituiti a partire dal 2019 dai nuovi costi di gestione previsti per il nuovo padiglione logistico. Tali costi sono inferiori rispetto a quelli attuali in un'ottica di miglior efficentamento della gestione
  - Gli attuali costi di gestione relativi al mercato ortofrutticolo a partire dal 2021 sono sostituiti da quelli previsti dall'advisor tecnico al termine della costruzione. Tali costi sono inferiori rispetto attuali in un'ottica di efficentamento gestionale delle nuove strutture
- I costi di gestione non pertinenti né al padiglione logistico né al NPO si assumono crescenti per l'inflazione



Il piano degli investimenti



- Il nuovo investimento è pari a **~€88,7m**, suddivisi tra
  - €78,4m relativi alla costruzione del NPO, egualmente suddivisi nei 3 anni previsti del periodo di costruzione. Dell'investimento complessivo per la costruzione del padiglione, ca. €72,8m sono ammortizzati fino al termine della concessione (2060), mentre i restanti €5,6m sono ammortizzati in 10 anni, in quanto costi di impianti
  - €10,3m per la costruzione del nuovo padiglione logistico, interamente spesati nel 2018. Questo investimento viene ammortizzato fino al termine della concessione (2060)
- A partire dal 2020 per la nuova piattaforma logistica e dal 2022 per NPO sono previste delle spese di manutenzione straordinaria rispettivamente di €41k e €300k (sulla base degli input dell'advisor tecnico)

Il debito bancario alla base del Nuovo Investimento

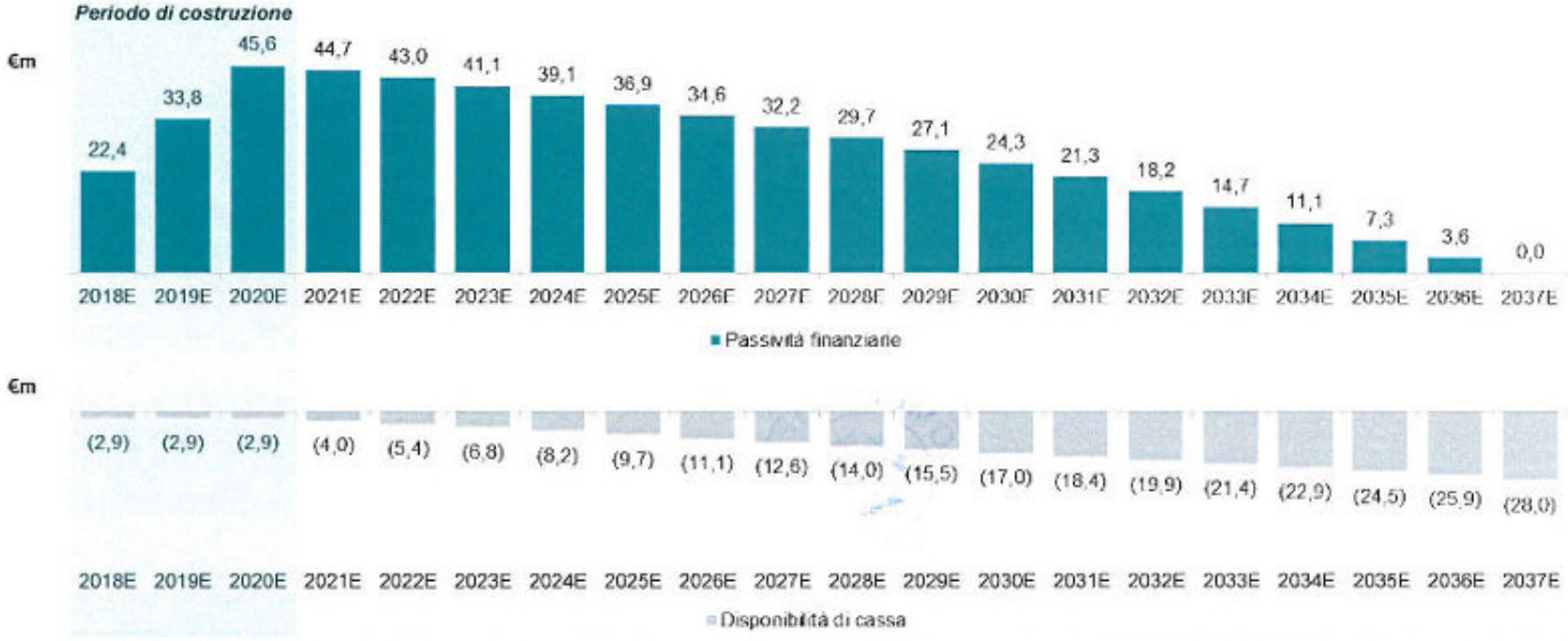
La struttura del debito

- La capacità di ripagare il debito è stata stimata sulla base della nuova tariffa del padiglione ortofrutta e dei flussi connessi alla gestione operativa delle altre attività di SogeMi, incluso il nuovo padiglione logistico
- Durata:
  - 20 anni, con rimborso integrale nel 2037 sulla base di un DSCR target di [1,35]x
  - In alternativa, da valutare operazione con scadenza inferiore e rifinanziamento dell'importo residuo (baloon)
  - Margine: ca. [4%]
- E' stato effettuato, con l'ausilio dell'advisor Mediobanca, un market sounding con Istituti Bancari finalizzato a testare l'apprezzamento per il Progetto. Le indicazioni ricevute confermano interesse da parte del mercato.

I temi chiave da monitorare

- Rischio di mercato/volatilità flussi finanziari futuri
- Progetto transforming
- Potenziali mitigazioni
  - (A) Track record storico di vacancy (tasso di occupazione ~100% e basso turnover)
  - (B) Potenziale di sviluppo dei ricavi a canone libero
  - (C) Preletting vincolante
  - (D) Definizione struttura delle garanzie per il debito e di eventuale coinvolgimento dell'azionista Comune
- Da valutare possibile accesso a finanziamenti e contributi comunitari.

La struttura del debito



Struttura debito	
Durata	**Periodo di drawdown**
20 anni door-to-door	Tiraggio del debito durante **il periodo di costruzione 2018-2020**

Costo del debito					
Tasso base	**Margine**	**Hedging**	**Upfront fee**	**Commitment fee**	**Repayment assumptions**
Fwd 6-months Euribor	[400]bps	70% x (Fwd 10-years IRS + [5]bps margine)	[200]bps	25% del margine annuale nel periodo di costruzione	Amortising in 17 anni sulla base del DSCR target ([1,35]x)

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 526720/2017
SOGEMI
Del 20/11/2017 14:58:34
(S) U AMMINISTRAZIONE E
20/11/2017

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 4 bis composto da n. 36 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dottssa Laura Peroncini

Proposta per il nuovo padiglione ortofrutta

ALLEGATO 1 Elementi essenziali dello Studio di fattibilità

1 Agosto 2017 – aggiornamento del 17 Novembre 2017

SogeMi

Il Responsabile della Direzione Tecnica
Mirko Maronati

ALLEGATO 1 – Elementi essenziali dello Studio di Fattibilità: Indice

1) Il percorso seguito
2) Analisi preliminare
3) Caratteristiche funzionali e tecniche del NPO e della piattaforma logistica
4) Vincoli ambientali

ALLEGATO 1 – Elementi essenziali dello Studio di Fattibilità: Indice

1) **Il percorso seguito**
2) Analisi preliminare
3) Caratteristiche funzionali e tecniche del NPO e della piattaforma logistica
4) Vincoli ambientali

ALLEGATO 1 – Il percorso seguito

• Con incarico del 10 febbraio 2017, SogeMi ha affidato alla società Starching srl, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, la redazione di uno Studio di Fattibilità TecnicA ed Economica per la realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta.

• Lo studio, svolto in collaborazione con gli operatori del mercato,è stato consegnato a SogeMi in data 14 aprile 2017 (con successiva revisione di alcuni documenti in data 18 maggio 2017).

• In seguito alla consegna dello Studio di fattibilità, nella settimana dal 3 all'8 maggio 2017, sono state raccolte ulteriori osservazioni da parte delle associazioni degli operatori che hanno comportato la modifica di taluni aspetti del progetto (eliminazione di una piattaforma logistica, modifica del lay out del Nuovo Padiglione e del singolo punto vendita) con conseguente integrazione dell'incarico in questione e redazione di una relazione integrativa consegnata in data 25 maggio 2017.

• Il quadro economico complessivo dell'opera è stato rettificato da SogeMi rispetto a quanto riportato nella relazione integrativa; la motivazione si sostanzia nella decisione della società di impegnare solo le somme strettamente necessarie alla realizzazione del Nuovo Padiglione e di una sola struttura logistica.

ALLEGATO 1 – Elementi essenziali dello Studio di Fattibilità: Indice

1) Il percorso seguito
2) **Analisi preliminare**
3) Caratteristiche funzionali e tecniche del NPO e della piattaforma logistica
4) Vincoli ambientali

ALLEGATO 1 – Inquadramento urbanistico 1/3

• L'area presa in esame per la redazione dello studio del Nuovo Padiglione Ortofrutta è quella ad oggi sede dell'attività.

•Nel Piano di Governo del Territorio vigente (PGT 2012), l'Ortomercato è disciplinato all'interno del Piano dei Servizi (PdS), e in particolare della tavola S.01/3B_I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti.

•Nell'area oggetto di intervento sono presenti alcuni vincoli di seguito specificati di cui la società terrà conto nelle successive fasi di progettazione.

ALLEGATO 1 – Inquadramento urbanistico 2/3

Vincoli urbanistici da tenere in considerazione nelle successive fasi progettuali

• Presenza di un'area a rischio archeologico che attraversa longitudinalmente l'area dell'ortomercato da Ovest Nord Ovest a Est Sud Est, relativa ad un tracciato stradale storico. Tale area sarà sottoposta ad un controllo archeologico preventivo.

• Interferenza di parte dell'area di progetto con la fascia di rispetto di un pozzo civile. La tenuta delle eventuali reti fognarie di progetto (collettori + camerette) previste all'interno di quest'area sarà assicurata - in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. n° VII/12693 del 10/ 04/03 - mediante l'impiego di manufatti in materiale idoneo, dovrà quindi essere garantito il rispetto della norma UNI EN 1610/99 per quanto riguarda le prove di verifica alla tenuta.

• Interferenza con la Rete Ecologia provinciale e la Rete Ecologica Comunale. L'area di intervento è interessata dalla presenza – lungo il margine est e sud - di un corridoio ecologico provinciale (principale linea di connessione con il sistema del verde urbano), riconfermato dalla Rete ecologica comunale quale Corridoio ecologico a livello locale. Particolare attenzione sarà posta nella progettazione del verde perimetrale.

ALLEGATO 1 – Inquadramento urbanistico 3/3

Coerenza del progetto con la pianificazione e analisi dei vincoli

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE	COERENZA	NOTE
PIANIFICAZIONE REGIONALE		
Piano Territoriale Regionale	Conforme	
Piano Paesaggistico Regionale	Conforme	
Rete Ecologica Regionale	Non interessa l'area	
PIANIFICAZIONE PROVINCIALE		
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	Conforme	Si porrà attenzione alle aree interessate dalla Rete Ecologica Provinciale
PIANIFCAZIONE COMUNALE		
Piano di Governo del Territorio	Conforme	Si porrà attenzione alle aree interessate dalla Rete Ecologica Comunale e alle aree a verde urbano
Studio Geologico Comunale	Conforme	
Piano Zonizzazione Acustica	Conforme	
Reticolo Idrico Minore	Conforme	
ALTRI VINCOLI		
Fasce di rispetto degli elettrodotti	Non interessa l'area	
Fasce di rispetto stradale	Non interessa l'area	
Fascia di rispetto ferroviario	Conforme	
Fascia di rispetto aeroportuale	Conforme	
Vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004)	Non interessa l'area	
Aree di rispetto dei pozzi civili	Conforme	Si porrà attenzione alla progettazione delle reti nelle porzioni interessate dall'area di rispetto dei pozzi

ALLEGATO 1 – Elementi essenziali dello Studio di Fattibilità: Indice

1) Il percorso seguito
2) Analisi preliminare
3) **Caratteristiche funzionali e tecniche del NPO e della piattaforma logistica**
4) Vincoli ambientali

L'analisi degli aspetti dimensionali, morfologici e funzionali delle realtà dei principali mercati agroalimentari sia italiani che europei hanno fornito elementi comuni invarianti, soluzioni spaziali e logistiche che si ritiene di assumere come riferimento per il successivo sviluppo progettuale.

Da questo esercizio sono apparsi quali elementi ricorrenti, quindi prioritari per un'attività mercatale efficiente:

- l'impianto morfologico a padiglioni con punti vendita affacciati lungo una galleria commerciale e facilmente accessibili per il carico e scarico, diretto a punto vendita o centralizzato, sul perimetro del fabbricato;

- la presenza di attività logistiche a corredo dei più moderni esempi di mercati agroalimentari;

- la gestione personalizzata del sistema di refrigerazione focalizzata nei punti vendita e pressoché mai centralizzata;

- la miglior efficienza possibile nei sistemi fisici e tecnologici di gestione dei flussi delle merci, sia interni che esterni ai padiglioni di mercato.

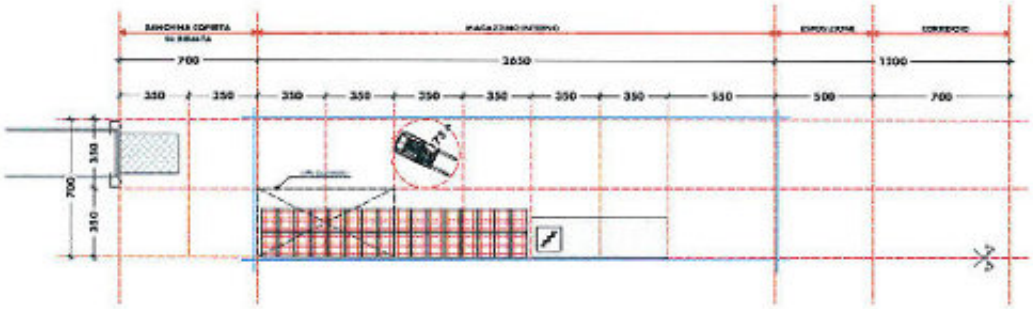
ALLEGATO 1 – Il lay out del punto vendita 1/4

Il progetto per il nuovo Ortomercato di Milano sarà orientato a rifunzionalizzare l'attività mercatale attraverso un nuovo spazio, moderno e rispondente alle odierne necessità del settore, dove la movimentazione delle merci, le attività di vendita e la crescente compresenza di ambiti logistici a loro stanti siano fra loro compatibili e correttamente strutturate.

A questo scopo si è introdotta una scansione modulare dell'area di progetto secondo un passo di 3,5 m, che consentirà all'interno del punto vendita il duplice utilizzo di carrelli di movimentazione merce a forche o a timone, ed un conseguente quantitativo di stoccaggio merci.

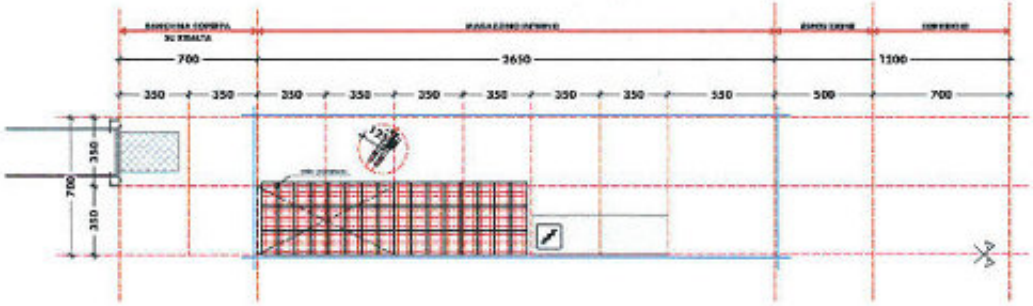
La movimentazione della merce e la sua occupazione dipenderanno da come verranno volta per volta disposti i pallet e dal mezzo utilizzato e il modulo scelto permetterà anche l'uso di un transpallet manuale che richiede corridoi di circa 180 cm.

ALLEGATO 1 – Il lay out del punto vendita 2/4



CONFIGURAZIONE CON CARRELLO A FORCHE

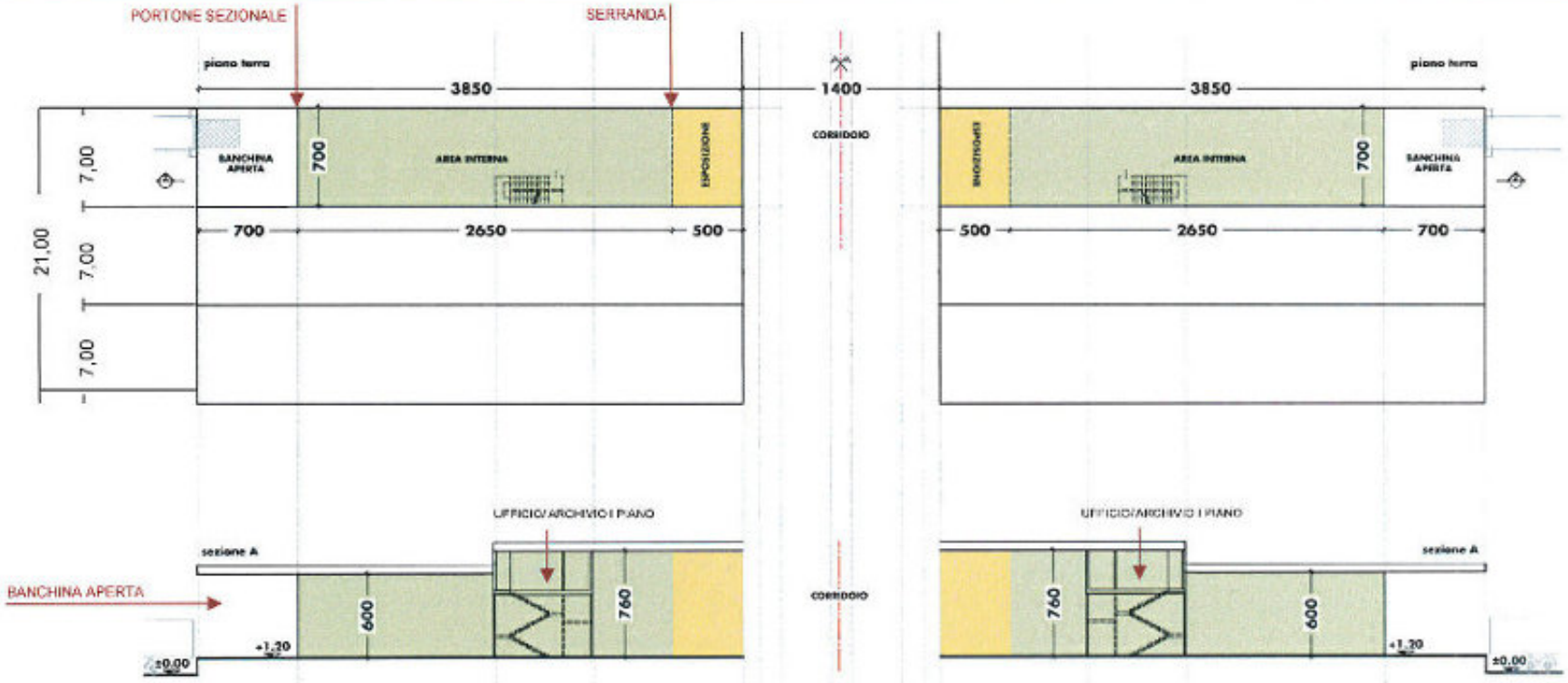
dati considerati:
corridoio min. manovra: 350 cm
stoccaggio merci stimato: 64 pallet= 64* 0.65 ton/pallet= 41.6 ton



CONFIGURAZIONE CON CARRELLO A TIMONE

dati considerati:
corridoio min. manovra: 250 cm
lato utile per sollevamento pallet: 80 cm
stoccaggio merci stimato: 96 pallet= 96* 0.65 ton/pallet= 62.4 ton

ALLEGATO 1 – Il lay out del punto vendita 3/4



OPZIONI SCELTA PUNTO VENDITA:

- 7 m di fronte espositivo
- 10,5 m di fronte espositivo
- 14 m di fronte espositivo
- 21 m di fronte espositivo

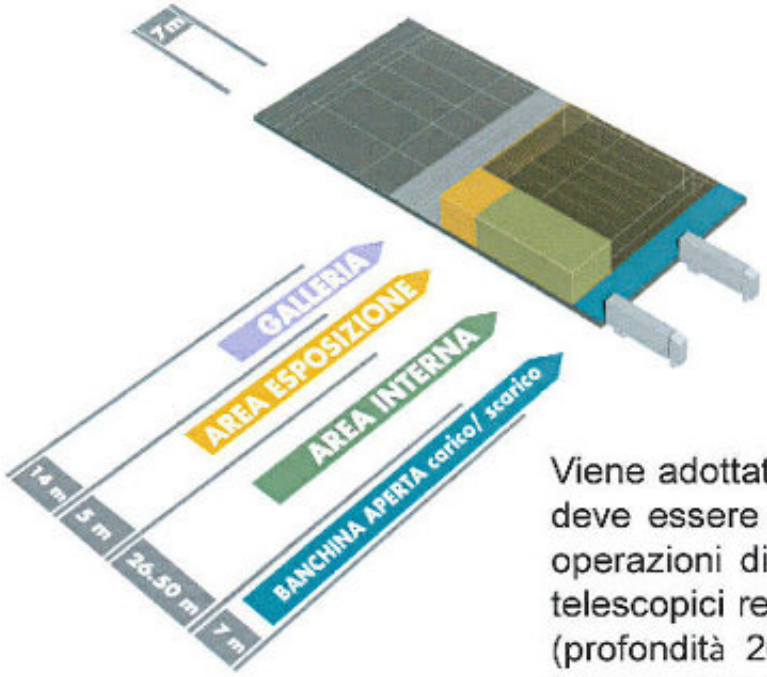
SUPERFICIE COMMERCIALE PUNTO VENDITA: 269,5 MQ

- Area Espositiva: ..... 7 x 5 = 35,00 mq
- Area Interna: ..... 26,5 x 7 = 185,50 mq
- Area retro banchina aperto: ..... 7 x 7 = 49,00 mq

Ufficio/Archivio primo piano (opzionale): ..... 7 x 7 = 49,00 mq

SogeMi

ALLEGATO 1 – Il lay out del punto vendita 4/4



Nella comparazione delle esigenze degli operatori milanesi con gli esempi italiani ed europei di mercati agroalimentari si coglie la spiccata volontà di gestione quanto più diretta della merce in ingresso ed uscita con conseguente richiesta di baie di carico autonome per i singoli punti vendita; pertanto l'edificio mercato sarà organizzato alla quota rialzata di 1,20 m, utile per le operazioni di scarico da autoarticolati.

Viene adottato il modello aperto a banchina sul retro del punto vendita. Essa deve essere prevista coperta e ampia 7 m, per permettere agevolmente le operazioni di carico e scarico attraverso piano ribalta con pianali di carico telescopici regolabili. La banchina immette direttamente sull'**AREA INTERNA** (profondità 26,50 m) del punto vendita, destinata a magazzino/stoccaggio interno. L'**AREA ESPOSIZIONE** del singolo punto vendita, la cui larghezza è sempre pari a quella del punto vendita, avrà una profondità di 5. Questa area è aperta sulla galleria commerciale, larga 14 m per consentire i transiti di tradotta, transpallet e pedonale lungo i due fronti espositivi contrapposti. Il piano **SOPPALCO** è una dotazione opzionale per ogni operatore, che a propria discrezione potrà svolgervi attività di ufficio/ archivio.
Il punto vendita con il fronte minimo (7 m) così definito, quindi, avrà una superficie di 220,50 mq + 49 mq di banchina esterna, incrementabili di ulteriori 49 mq in caso di realizzazione di soppalco.

ALLEGATO 1 – La morfologia del padiglione 1/4

Le principali aree funzionali del Padiglione dovranno essere:

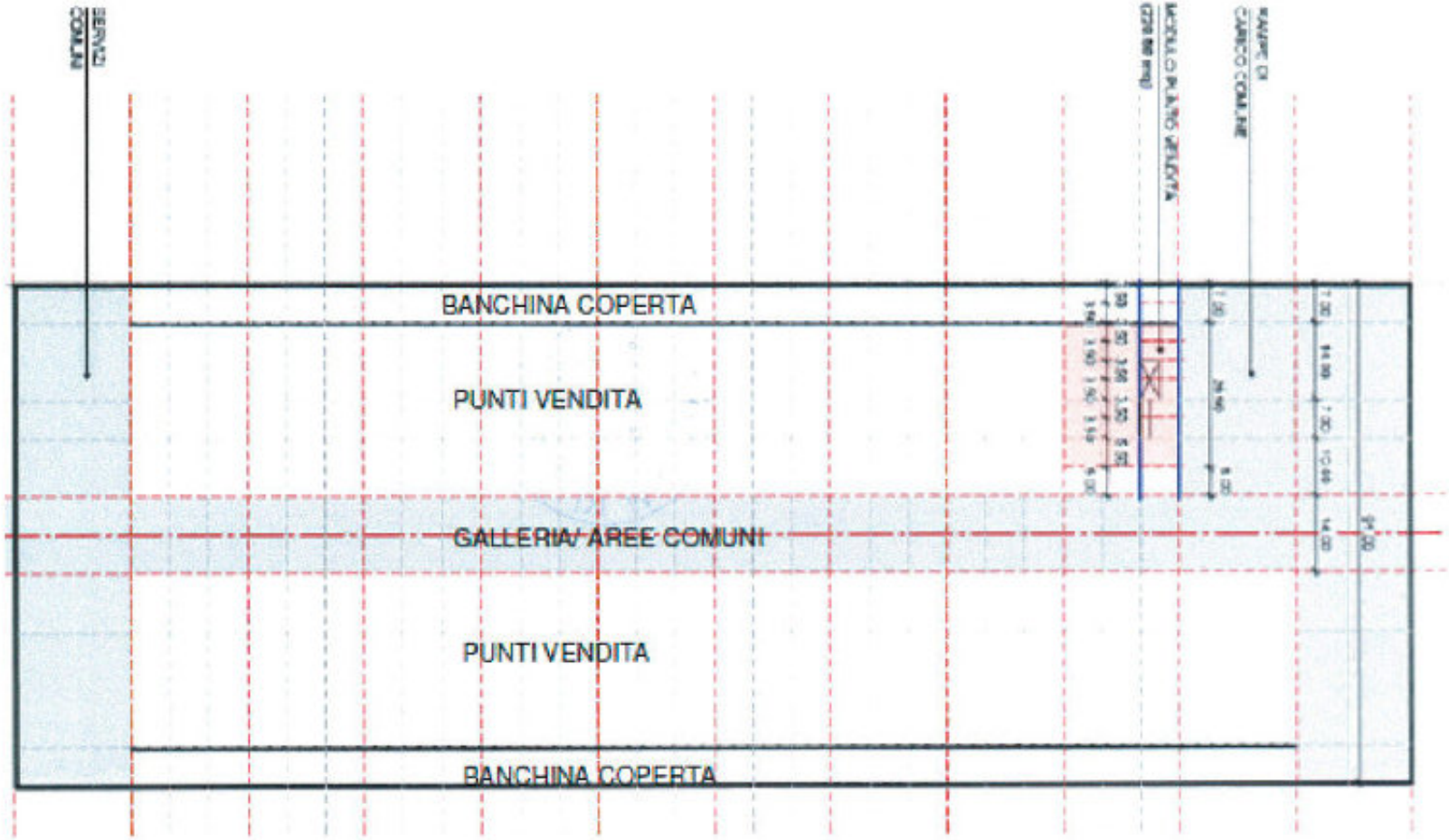
- **I punti vendita**, come sopra descritti

- **Le attività di supporto e servizi comuni** opportunamente dislocati lungo i padiglioni con la stessa modularità dei punti vendita che forniscono attracchi supplementari di carico e scarico merci e servizi bar/ bagni comuni per tutti i fruitori.

- **La galleria commerciale**, di un'ampiezza pari a 14 m per il transito pedonale e della merce.

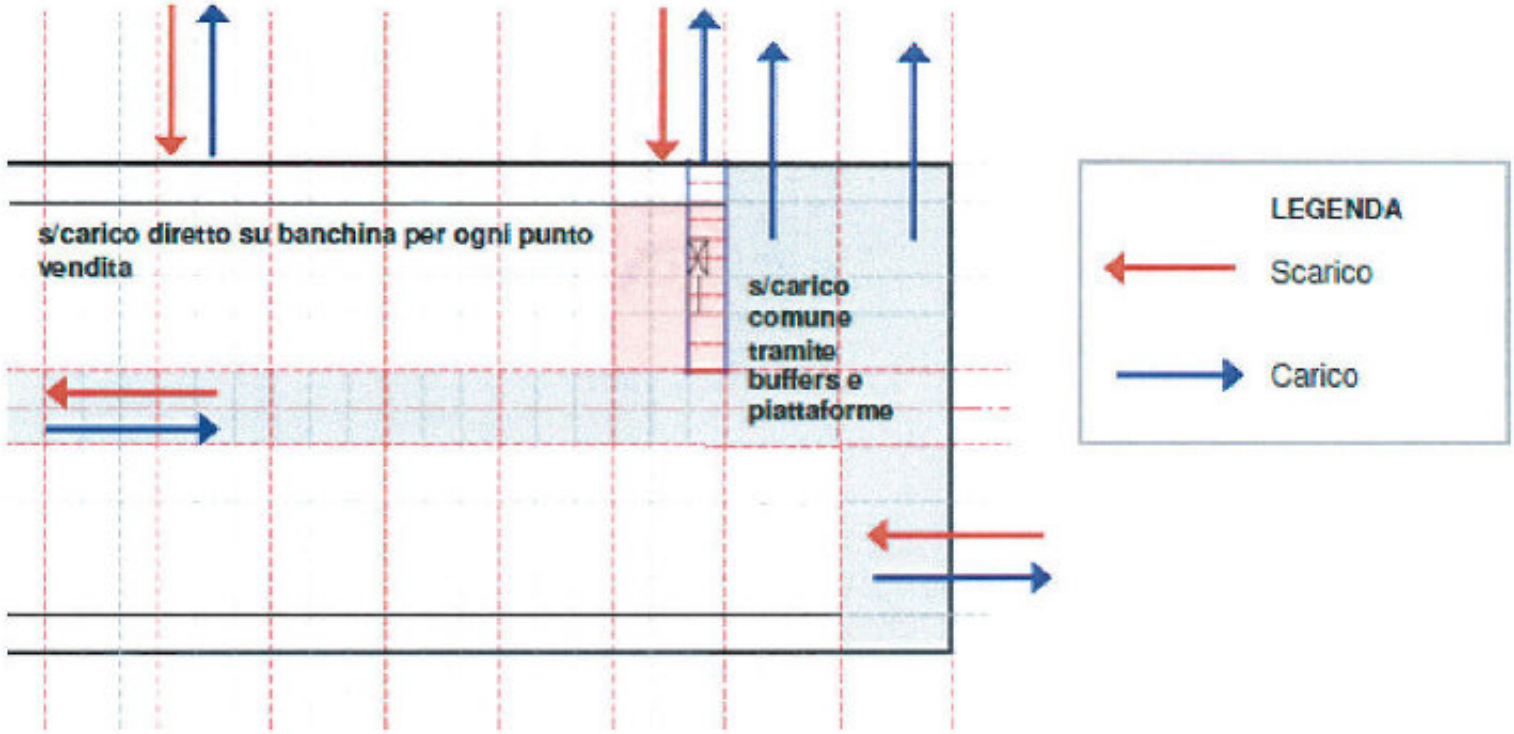
ALLEGATO 1 – La morfologia del padiglione 2/4

Il padiglione "tipo", ossia quello ottimizzato per ripetersi fino ad ottenere il numero di punti vendita richiesti e debitamente corredato dai servizi a supporto necessari, è il seguente:



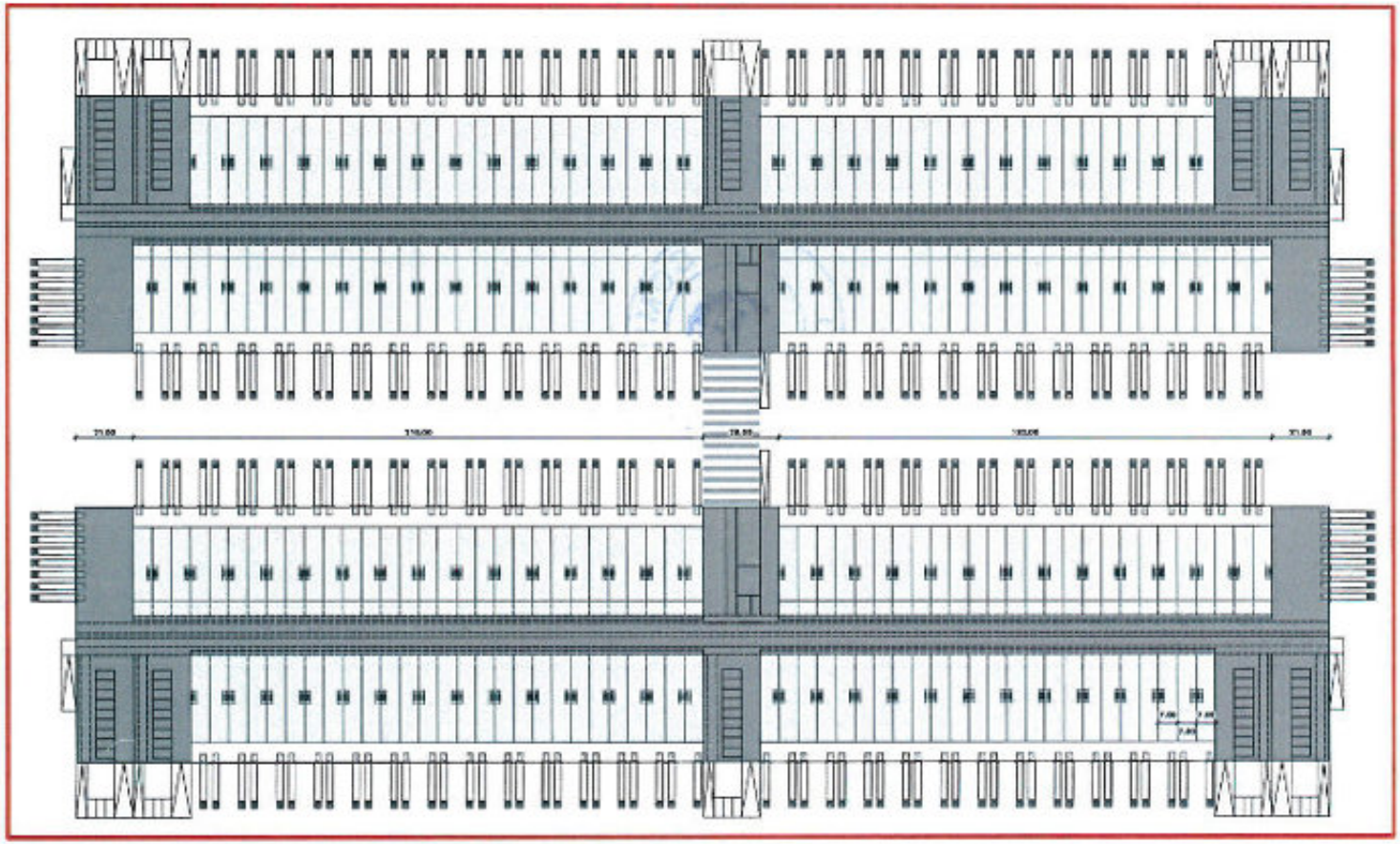
ALLEGATO 1 – La morfologia del padiglione 3/4

Nella logica dell'ottimizzazione dei flussi merci e operatori all'interno del nuovo Ortomercato si stabilisce di abbinare al principio del carico/ scarico diretto al punto vendita, quello di scarico, sosta e movimentazione delle merci da aree comuni a temperatura controllata ai punti vendita attraverso la galleria commerciale.

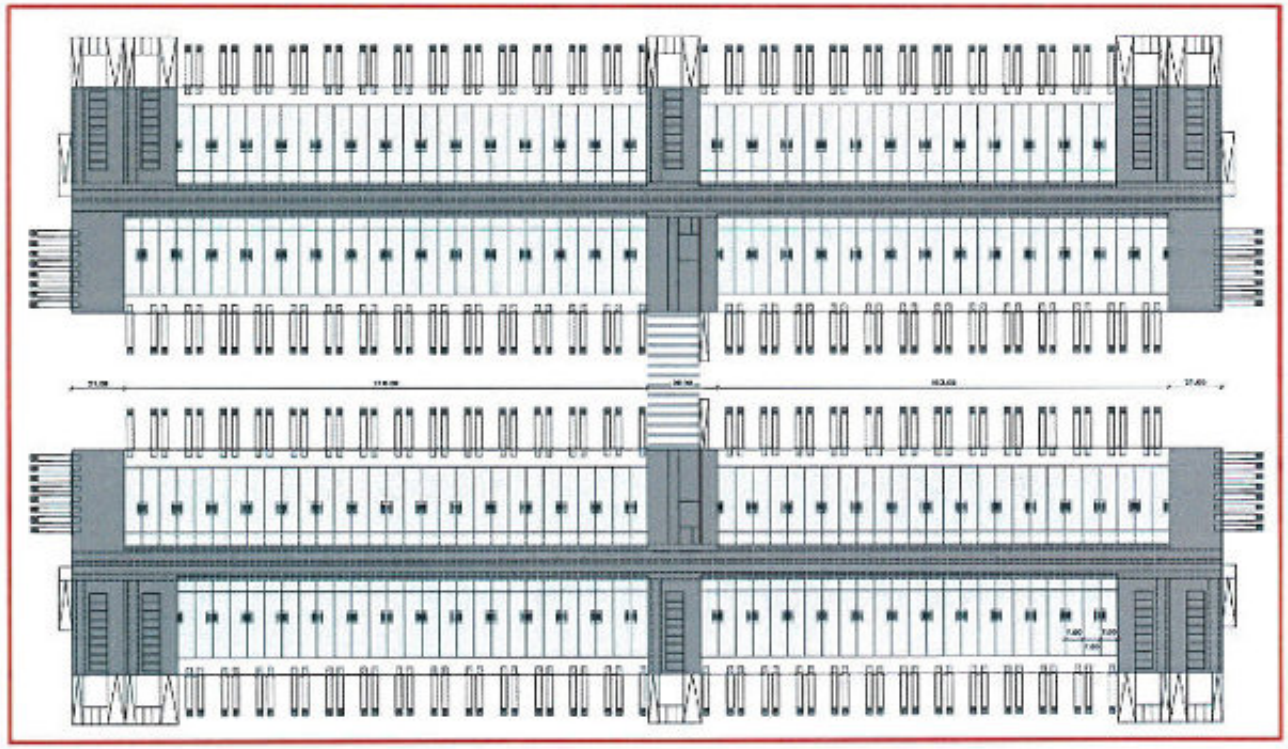


ALLEGATO 1 – La morfologia del padiglione 4/4

In base allo studio delle best practice più recenti ed efficienti ed in seguito al confronto con le esigenze pratiche e di visibilità di tutti gli operatori- tanto grossisti quanto produttori- è stata individuata come migliore strategie aggregative quella che prevede lo sviluppo del mercato su due padiglioni identici collegati fra loro baricentricamente.



Il nuovo padiglione ortofrutta



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

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

SogeMi

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

ALLEGATO 1 – Caratteristiche prestazionali principali del Padiglione

- Telaio portante del fabbricato realizzato in calcestruzzo armato prefabbricato per ciò che concerne il sistema travi/pilastri/solaio, con elementi gettati in opera (fondazioni ed elementi di completamento).
- Maglia strutturale con luce di 21 m sul fronte espositivo.
- Copertura e tamponamenti perimetrali con un grado di isolamento termico adeguato e conforme alla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017);.
- Copertura del corridoio centrale del Padiglione con lucernario.
- Pavimentazione industriale delle parti comuni in calcestruzzo armato.
- Vani per il posizionamento degli impianti di refrigerazione speciali (0°C-10°C).
- Centrale termica e circuito di distribuzione per il mantenimento della catena del freddo nei punti vendita (10°C-16°C).
- Impianto fotovoltaico in copertura.
- Illuminazione interna ed esterna a LED a totale controllo ed automazione.
- Linee prese dati, fibre ottiche, ripetitori wi-fi per la connessione dei dati informatici.
- Impianto di video sorveglianza "night and day" ad alta risoluzione.
- Sistema di tele gestione per controllo e automazione di tutti gli impianti comuni.

ALLEGATO 1 – Caratteristiche prestazionali principali del singolo punto vendita

- Pavimentazione industriale termo isolata e di portata adeguata all'attività prevista.

- Tamponamenti laterali termoisolanti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017) e finitura adeguata allo stoccaggio di alimenti; gli elementi strutturali verticali ed orizzontali dovranno essere adeguati alle condizioni di climatizzazioni per temperature di 12°C-16°C.

- Portone sezionale sul retro.

- Predisposizione per pedana elettroidraulica per la movimentazione dei carichi a diverse quote.

- Serranda di chiusura tra l'area espositiva e l'area interna.

- Porta sul retro termo isolata.

- Punto di prelievo del fluido freddo per mantenimento della catena del freddo con contabilizzazione dei consumi.

- Ufficio e bagno opzionale al primo piano dotati di riscaldamento e condizionamento

ALLEGATO 1 – Opere accessorie al NPO

Prima di avviare i lavori del Nuovo Padiglione Ortofrutta è necessario realizzare una piattaforma logistica in cui trasferire tutte quelle attività che oggi sono collocate nelle aree del cantiere del NPO. Il costo della piattaforma logistica è ricompreso nel quadro economico complessivo delle opere.

Nel quadro economico complessivo sono previste anche tutte le opere necessarie al funzionamento del sistema di accessi e di parcheggi oltre allo spostamento dell'Ecocentro rispetto all'attuale posizione.

Saranno necessariamente riviste tutte le opere di distribuzione dei servizi (reti idrico e antincendio, drenaggio, energia elettrica, dati/telefonia) e verrà rivisitato anche il sistema di fisico e tecnologico di sicurezza dell'area (recinzione, sistema di videosorveglianza ecc.).

ALLEGATO 1 – Caratteristiche prestazionali della piattaforma logistica

La piattaforma sarà costituita da un fabbricato di circa 14.400 mq aventi le seguenti caratteristiche:

- la struttura sarà realizzata con elementi prefabbricati con tamponamenti precoibentati e pavimentazione industriale in modo tale da garantire l'attività logistica a temperatura controllata 0°C-16°C;
- il piano di carico e scarico è previsto a quota +1,20 m e le bocche di carico/scarico saranno dotate di sistemi di chiusura e attracco coibentati (dock shelter);
- saranno previsti spazi per uffici, vani tecnici, stoccaggio rifiuti;
- saranno realizzate tutte le opere necessarie all'allaccio dei servizi di erogazione di acqua potabile, energia elettrica, telefonia/dati;
- verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazioni esterne necessarie alla viabilità (pavimentazione, illuminazione, drenaggio acque piovane e scarichi civili).

La piattaforma verrà suddivisa in tante porzioni a seconda degli operatori che verranno in essa collocati e saranno a carico degli operatori le opere di personalizzazione delle diverse unità immobiliari compreso:

- realizzazione degli impianti interni (elettrici, idrici, telefonia/dati, meccanici);
- la realizzazione di cella frigorifere e dei relativi impianti di refrigerazione;
- l'implementazione della coibentazione della struttura finalizzata allo stoccaggio di merci temperature inferiori a 0°C;
- completamento funzionale degli uffici.

ALLEGATO 1 – Quadro economico complessivo

Di seguito si indica il quadro economico complessivo stimato su costi parametrici, al netto dello sconto di gara e IVA esclusa

NPO	Importo lavori (compreso viabilità, parcheggi e tettoie pertinenziali, centrale impianti, aree verdi e demolizioni).	€.61.177.788,33
	Imprevisti, spese tecniche, indagini ambientali e bonifiche, spese di gara.	€.8.320.179,21
	TOTALE NPO	**€.69.497.967,54**
Opere accessorie (nuovo accesso, spostamento ecocentro, sottoservizi comuni e recinzione)	Importo lavori (compreso viabilità, parcheggi, aree verdi e demolizioni).	€.7.877.659,54
	Imprevisti, spese tecniche, indagini ambientali e bonifiche, spese di gara.	€.1.071.361,70
	TOTALE OPERE ACCESSORIE	**€.8.949.021,24**
	TOTALE NPO + OPERE ACCESSORIE	**€.78.446.988,78**
Piattaforma logistica	Importo lavori (compreso viabilità, parcheggi, aree verdi e demolizioni).	€.9.807.182,50
:	Imprevisti spese tecniche	€.495.132,07
	TOTALE PIATTAFORMA LOGISTICA	**€.10.302.314,57**
TOTALE QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO		**€.88.749.303,35**

Dettaglio costi NPO

Stima costi NPO:

STRUTTURE PADIGLIONI	PUNTI VENDITA mq	PUNTI VENDITA COSTO PARAM. [€/mq]	PUNTI VENDITA Totale Punti vendita	SPAZI COMUNI mq	SPAZI COMUNI COSTO PARAM. [€/mq]	SPAZI COMUNI Totale Spazi comuni
Fondazioni	47.187,00	40,00	1.887.480,00	26.411,00	40,00	1.056.440,00
Solaio Piano Terra	47.187,00	105,00	4.954.635,00	26.411,00	105,00	2.773.155,00
Struttura prefabbricata (Pilastri, Travi, Copertura in tegoli a doppio "T", lucernari zona)	47.187,00	134,00	6.323.058,00	26.411,00	134,00	3.539.074,00
Getto integrativo copertura per posizionamento impianti in copertura	47.187,00	3,00	141.561,00	26.411,00	3,00	79.233,00
Scavi	47.187,00	11,89	561.053,43	26.411,00	11,89	314.026,79
Totale Struttura Padiglioni		**293,89**	**13.867.787,43**		**293,89**	**7.761.928,79**
DOTAZIONI EDILI PADIGLIONI						
Coibentazione pavimento e finitura superficiale a pastina	47.187,00	58,00	2.736.846,00	26.411,00	58,00	1.531.838,00
Coibentazione ed impermeabilizzazione copertura	47.187,00	35,00	1.651.545,00	26.411,00	35,00	924.385,00
Pareti esterne coibentate	47.187,00	30,56	1.441.825,00	26.411,00	25,00	660.275,00
Pareti divisorie interne tra punti vendita coibentate - minimo isolamento (per L=26,50 m)	47.187,00	52,02	2.454.667,74			-
Predisposizione in ca. per pedana	47.187,00			26.411,00	0,61	16.000,00
Portone sezionale bocca di carico	47.187,00	5,55	319.930,00	26.411,00	1,81	47.840,00
Porta 120x240 coibentata	47.187,00	5,10	294.399,00			
Serranda di chiusura su corridoio comune	47.187,00	12,99	749.000,00			
Serramenti uffici	47.187,00	4,08	235.519,20			
Portale isotermico (Moduli)	47.187,00	3,41	196.826,76			
Portone sezionale a chiusura rapida (Buffer)				26.411,00	0,38	10.000,00
Portale isotermico (Buffer)				26.411,00	1,11	29.440,00
Spazio manovra tradotta (Buffer)				26.411,00	1,42	37.500,00
Pedana elettroidraulica (Buffer)				26.411,00	4,46	117.760,00
Rampe di accesso a liv.1,2 (fuori sagoma) Buffer				26.411,00	2,21	58.500,00
Parapetti (Buffer)				26.411,00	0,64	16.940,00
Scalette di accesso metalliche (Buffer)				26.411,00	0,10	2.700,00
Spazio commerciale Buffer (bagni, corridoi)				26.411,00	11,32	298.960,00
Pareti interne (Buffer)				26.411,00	0,21	5.600,00
Totale Opere Edili Padiglioni		**206,71**	**10.080.558,70**		**142,28**	**3.757.738,00**

Dettaglio costi NPO

Stima costi Banchine esterne NPO:

STRUTTURE BANCHINE ESTERNE NPO	PUNTI VENDITA mq	PUNTI VENDITA COSTO PARAM. [€/mq]	PUNTI VENDITA Totale Punti vendita	SPAZI COMUNI mq	SPAZI COMUNI COSTO PARAM. [€/mq]	SPAZI COMUNI Totale Spazi comuni
Fondazioni	10.486,00	40,00	419.440,00			
Solaio Piano Terra	10.486,00	105,00	1.101.030,00			
Struttura prefabbricata (Pilastri, Travi, Copertura in tegoli a doppio "T", lucernari zona)	10.486,00	94,00	985.684,00			
Scavi	10.486,00	11,89	124.678,54			
Totale Struttura		**250,89**	**2.630.832,54**			
DOTAZIONI EDILI BANCHINE ESTERNE NPO:						
Finitura superficiale a pastina	10.486,00	10,00	104.860,00			
Impermeabilizzazione copertura	10.486,00	25,00	262.150,00			
Predisposizione in ca. per pedana	10.486,00	10,20	107.000,00			
Totale Opere Edili Banchine Esterne NPO		**45,20**	**474.010,00**			
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE BANCHINE ESTERNE NPO:						
Linea distribuzione T	47.187,00	38,15	1.800.000,00			
Linee e illuminazione interne	47.187,00	5,57	263.000,00	26.411	4,66	123.000,00
Linee prese alim.	47.187,00	3,14	148.000,00	26.411	1,40	37.000,00
Linea Dati Video	47.187,00	2,23	105.000,00	26.411	1,70	45.000,00
Distribuzione H2O/fogna (predisp. Bagni moduli)	47.187,00	5,26	248.000,00	26.411	2,35	62.000,00
Impianto fotovoltaico	47.187,00	8,90	420.000,00	26.411	6,82	180.000,00
Totale Impianti Banchine Esterne NPO		**63,24**	**2.984.000,00**		**16,92**	**447.000,00**

TOTALE OPERE FABBRICATO NPO							
TOTALE COMPRESO BANCHINA ESTERNA AD USO ESCLUSIVO	**57.673,00**	**563,83**	**30.037.188,67**	**26.411,00**	**453,09**	**11.966.666,79**	**42.003.855,46**

Dettaglio costi NPO

Stima costi Nuovo Padiglione Ortofrutta:

DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE AREA PADIGLIONI	mq	COSTO PARAM. [€/mq]	Totale		
Demolizioni					
Demolizioni vuoto per pieno			3.721.604,00		
Disfacimento asfalto			775.170,00		
Demolizione plinti			1.446.550,00		
Dem/smaltimento guaine			250.130,00		
Strip-Out (50% su 1.500.000)			975.000,00		
Totale demolizioni area Padiglioni			7.168.454,00		
Sistemazioni esterne					
Sistemazione piazzale(sottofondi, asfalti)			2.696.100,00		
Segnaletica			100.000,00		
Spostamento sottoservizi			80.000,00		
Linee e Illuminazione est. Padiglione			220.500,00		
Scavi e sottoservizi			1.680.000,00		
Totale sistemazioni esterne area Padiglioni			**4.776.600,00**		
Totale Area 1+2			**11.945.054,00**		**11.945.054,00**

CENTRALE TERMICA E DEMOLIZIONI AREA PERTINENZIALE					
Demolizioni					
Disfacimento asfalto			6.000,00		
Centrale Termica - Edificio			330.000,00		
Totale demolizioni			**336.000,00**		
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE PREVISTE(CENTRALI):					
Centrale Termica	47.187,00	29,67	1.400.000,00		
Centrale Elettrica	47.187,00	2,33	110.000,00		
Centrale IT	47.187,00	1,06	50.000,00		
Totali Impianti (Centrali)	47.187,00	**33,06**	**1.560.000,00**		
Totale Centrale e demolizioni in area pertinenziale			**1.896.000,00**		**1.896.000,00**

Dettaglio costi NPO

DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE AREE TETTOIE A SERVIZIO DEI PADIGLIONI	Totale		
Demolizioni			
Demolizioni vuoto per pieno	3.934,24		
Disfacimento asfalto	309.772,00		
Demolizione plinti	-		
Dem/smaltimento guaine	819,63		
Strip-Out (50% su 1.500.000)	-		
Totale demolizioni	**314.525,87**		
Sistemazioni esterne e piazzali			
Sistemazione piazzale(sottofondi, asfalti)	2.809.986,00		
Segnaletica	100.000,00		
Tettoie Esterne	1.139.250,00		
Linee e Illuminazione est. Padiglione	229.500,00		
Totale sistemazioni esterne	**4.278.736,00**		
Totale demolizioni e sistemazioni tettoie	**4.593.261,87**		**4.593.261,87**

SISTEMAZIONI ESTERNE AREA LIMITROFA ALLA FERROVIA E DEMOLIZIONI			
Demolizioni			
Demolizioni vuoto per pieno	-		
Disfacimento asfalto	83.095,00		
Demolizione plinti	-		
Dem/smaltimento guaine	-		
Strip-Out (50% su 1.500.000)	-		
Totale demolizioni	**83.095,00**		
Sistemazioni esterne e piazzali			
Sistemazioni esterne			
Sistemazioni esterne - piazzali	631.522,00		
Segnaletica e arredo urb.	25.000,00		
Totale sistemazioni esterne	**656.522,00**		
Totale Area 7	**739.617,00**		**739.617,00**

TOTALE LAVORI PADIGLIONI (compreso viabilità, parcheggi e tettoie pertinenziali, centrale, impianti, aree verdi e demolizioni)	**61.177.788,33**

Dettaglio costi NPO

Imprevisti		3.058.889,42
Indagini		152.944,47
Bonifiche		611.777,88
Progettazione		2.324.755,96
Consulenze specialistiche		305.888,94
DL e CSE		1.529.444,71
Collaudi		122.355,58
Commissione gara		152.944,47
Pubblicazioni ed oneri		61.177,79
Totale somme a disposizione		**8.320.179,21**
TOTALE NPO	**61.177.788,33 + 8.320.179,21**	**€69.497.967,54**

Dettaglio costi opere accessorie

Stima costi aree accessorie:

NUOVO ACCESSO, BONIFICA ECOCENTRO E DEMOLIZIONI AREA PERTINENZIALE - 10.688 mq (Ingresso)	Totale		
Demolizioni			
Demolizioni vuoto per pieno	8.891,40		
Disfacimento asfalto	53.440,00		
Demolizione plinti	-		
Dem/smaltimento guaine	819,63		
Bonifica isola ecologica	200.000,00		
Totale demolizioni	**263.151,03**		
Sistemazioni esterne e piazzali			
Sistemazione piazzale(sottofondi, asfalti)	406.144,00		
Segnaletica	10.000,00		
Varchi	200.000,00		
Linee e Illum. Ext.Padiglione	68.000,00		
Linee prese Alim.	40.800,00		
Totale sistemazioni esterne	**724.944,00**		
Totale area nuovo accesso	**988.095,03**		**988.095,03**

NUOVO ECOCENTRO, VIABILLITA', PARCHEGGI SUPPLEMENTARI E DEMOLIZIONI AREA PERTINENZIALE			
Demolizioni			
Demolizioni vuoto per pieno	776.251,32		
Disfacimento asfalto	158.728,70		
Demolizione plinti	323.277,50		
Dem/smaltimento guaine	47.628,15		
Strip-Out	375.000,00		
Totale demolizioni	**1.680.885,67**		
Sistemazioni esterne e piazzali			
Sistemazione piazzale(sottofondi, asfalti)	929.974,00		
Segnaletica	35.000,00		
Area Ecologica	298.000,00		
Linee e Illum. Ext.Padiglione	160.000,00		
Totale sistemazioni esterne	**1.422.974,00**		
Totale Area nuovo ecocentro e parcheggi supplementari	**3.103.859,67**		**3.103.859,67**

Dettaglio costi opere accessorie

Stima costi aree accessorie:

AREA SOSTA TIR E DEMOLIZIONI PERTINENZIALI	Totale		
Demolizioni			
Demolizioni vuoto per pieno	708.822,84		
Disfacimento asfalto	131.620,00		
Totale demolizioni	**840.442,84**		
Sistemazioni esterne e piazzali			
Sistemazioni esterne			
Sistemazioni esterne - piazzali	1.000.312,00		
Linee e Illum. Ext.Padiglione	172.000,00		
Segnaletica e arredi	35.200,00		
Totale sistemazioni esterne	**1.207.512,00**		
Totale Area sosta TIR	**2.047.954,84**		**2.047.954,84**

DEMOLIZIONI ALTRE AREE DEL COMPRENSORIO	Totale		
Demolizioni			
Disfacimento asfalto	37.750,00		
Demolizione fabbricati	200.000,00		
Totale demolizioni	**237.750,00**		
Totale altre aree	**237.750,00**		**237.750,00**

ALTRE OPERE DI COMPRENSORIO	Totale		
Scavi e sottoservizi (Comprensorio escl.Area padiglione Ortofrutticolo)	1.120.000,00		1.120.000,00
Recinzione perimetrale	380.000,00		380.000,00
			1.500.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE OPERE ACCESSORIE	Totale		
Imprevisti, indagini ambientali, spese tecniche e spese di gare (calcolate analogamente alle spese analoghe per i lavori NPO	1.071.361,70		1.071.361,70
			1.071.361,70

TOTALE LAVORI OPERE ACCESSORIE (compreso viabilità, parcheggi, aree verdi e demolizioni) **8.949.021,24**

Dettaglio Piattaforma Logistica

SISTEMAZIONE A VERDE AREA LOGISTICA LIMITROFA ALLA FERROVIA					
Sistemazioni esterne					
Sistemazione a verde(riporto terra)			220.290,00		
Segnaletica			-		
Spostamento sottoservizi			-		
Linee e Illuminazione est.					
Scavi e sottoservizi					
Totale sistemazioni esterne			**220.290,00**		
Totale Area logistica limitrofa alla ferrovia			**220.290,00**		220.290,00
PIATTAFORMA LOGISTICA E DEMOLIZIONI AREA PERTINENZIALE					
Demolizioni			Costo[€]		
Demolizioni vuoto per pieno (imput 33% dei costi di demolizione)			83.695,29		
Disfacimento asfalto			72.000,00		
Demolizione plinti			110.406,33		
Demismaltimento guaine			6.695,63		
Strip-Out			15.000,00		
Totale demolizioni			**287.797,25**		
Scavi					
Scavi			72.000,00		
Totale sistemazioni esterne			**72.000,00**		
Fabbricati	[mq]	[€/mc]			
Logistica(strutture, edile, impianti) a temperatura controllata	14.400,00	550,00	7.920.000,00		
Totale Fabbricati			**7.920.000,00**		
Totale Area Piattaforma Logistica			**8.279.797,25**		8.279.797,25
PARCHEGGI E VIABILITA' AREA LOGISTICA E DEMOLIZIONI PERTINENZIALI					
Demolizioni			Costo[€]		
Demolizioni vuoto per pieno(imput 33% dei costi di demolizione)			83.695,29		
Disfacimento asfalto			88.905,00		
Demolizione plinti			110.406,33		
Demismaltimento guaine			6.695,63		
Strip-Out			15.000,00		
Totale demolizioni			**304.702,25**		
Sistemazioni esterne					
Sistemazione piazzale(sottofondi, asfalti)			675.675,00		
Segnaletica e arredo			25.000,00		
Spostamento sottoservizi			35.000,00		
Linee e Illuminazione est.			68.905,00		
Scavi e sottoservizi			177.810,00		
Totale sistemazioni esterne			**1.002.393,00**		
Totale Area "19"			**1.307.095,25**		1.307.095,25
TOTALE LAVORI PIATTAFORMA LOGISTICA					9.807.182,51
SOMME A DISPOSIZIONE LAVORI LOGISTICA 5%)			**495.132,07**		495.132,07
TOTALE COMPLESSIVO PIATTAFORMA LOGISTICA			9,807,182,51+ 495,132,07		10.302.314,58

ALLEGATO 1 – Percorso

Ottenuta la deliberazione formale sulla proposta SogeMi per il Nuovo Padiglione Ortofrutta da parte degli organi competenti del Comune di Milano, ovvero il Consiglio comunale, la società procederà all'avvio della procedura per l'affidamento degli incarichi di progettazione definitiva ed esecutiva del Nuovo Padiglione Ortofrutta e di analogo procedimento per la progettazione della piattaforma logistica, in linea con le tempistiche indicate nel documento di cui il presente elaborato costituisce allegato.

L'elaborazione del progetto relativo alla piattaforma logistica, da parte del soggetto individuato mediante procedura ad evidenza pubblica, richiederà una tempistica notevolmente inferiore rispetto al progetto del Nuovo Padiglione Ortofrutta, così come evidenziato nel cronoprogramma di seguito evidenziato, ciò consentirà di avviare la procedura di gara per l'individuazione dell'impresa a cui saranno affidati i lavori della piattaforma logistica e la realizzazione della stessa con tempistiche coerenti ed in linea con la conclusione della procedura per l'affidamento dei lavori del NPO.

Il cronoprogramma di seguito riportato è allineato alle tempistiche delle fasi riportate nel documento di cui il presente elaborato ne costituisce allegato

ALLEGATO 1 – Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA

ID	Nome attività	Durata
1	Approvazione da parte del Comune di Milano della proposta NPO	0 mesi
2	Gara per affidamento progetto preliminare, definitivo, esecutivo NPO	2,5 mesi
3	Progetto preliminare/definitivo NPO	5 mesi
4	Approvazione progetto preliminare/definitivo NPO da parte di Sogemi	0,5 mesi
5	Indagini area NPO	1,15 mesi
6	Eventuali altre integrazioni di indagini (es. geotecniche, ...)	1 mese
7	Procedura di verifica assoggettabilità a V.I.A.	4 mesi
8	Eventuale Valutazione di Impatto Ambientale	10 mesi
9	Gara progetto bonifiche	1,5 mesi
10	Progetto bonifiche ambientali	1 mese
11	Approvazione progetto bonifiche da parte di Sogemi	0,5 mesi
12	Gara bonifiche	1,5 mesi
13	Esecuzione bonifiche	4 mesi
14	Conferenza dei servizi e approvazione progetto NPO	4 mesi
15	Progetto esecutivo NPO	3 mesi
16	Approvazione Sogemi Progetto Esecutivo NPO	0,5 mesi
17	Gara per affidamento lavori NPO e opere accessorie	4 mesi
18	Gara per affidamento progetto preliminare, definitivo ed esecutivo piattaforma logistica	3 mesi
19	Progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva	1 mese
20	Gara per realizzazione lavori piattaforma	3 mesi
21	Fase 1: Realizzazione piattaforma logistica e successiva demolizione dei fabbricati 20, 34-1 e 34-2	5 mesi
22	Preparazione area di cantiere (recinzioni, apprestamenti, ...)	2 mesi
23	Fase 2: Demolizioni edifici 19, H, 34-3, 34-4, 34-5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 28, 29, Tettoia A, Tettoia B	4 mesi
24	Fase 2: Costruzione nuovi padiglioni ortomercato (70% consistenza)	18 mesi
25	Fase 3: Demolizione padiglioni "B", "C", "D", edifici P, Q, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 37, 38	2 mesi
26	Fase 3: Costruzione nuovi padiglioni ortomercato (rimanente 30% consistenza)	6 mesi
27	Fase 3: Sistemazioni esterne	6 mesi

ALLEGATO 1 – Elementi essenziali dello Studio di Fattibilità: Indice

1) Il percorso seguito
2) Analisi preliminare
3) Caratteristiche funzionali e tecniche del NPO e della piattaforma logistica
4) **Vincoli ambientali**

Le somme relative alla bonifica dei cumuli di nord e di sud dell'area cosiddetta "TIR" e limitrofa alla ferrovia non sono state previste nel progetto NPO in quanto tutto il progetto di riqualificazione verrà sviluppato, in fase definitiva ed esecutiva, in modo che non ci sia interferenza tra l'attività di eventuale bonifica e la realizzazione dello stesso; la piattaforma logistica verrà realizzata più ad ovest rispetto al cumulo di nord e la viabilità ed i parcheggi previsti in sovrapposizione al cumulo di sud verranno realizzati evitando interferenze. Inoltre il Padiglione dei punti vendita occuperà un'area di cantiere che non interferisce con i cumuli in questione.

Per quanto concerne i cumuli citati, che si ribadisce non interferiscono con il progetto, la società, nell'ambito di una fattiva collaborazione con il Comune di Milano, ha deciso di avviare le procedure per l'esecuzione delle indagini preliminari ambientali dell'area al fine di individuare i costi e le modalità di una eventuale bonifica.

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE PARTECIPAT
PG 361148/2017
SO GE MI SPA
Del 03/08/2017 13.29.52

SZ/tg
Prot. n. 532

Milano 26 luglio 2017

Allegato sub n. 5 composto da n. 32 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Goverrance
Dott.ssa Laura Perandini

Gent.ma Dott.ssa
Silvia Brandodoro
Direttore della Direzione
Partecipate e Patrimonio Immobiliare
Piazza Scala, 3
20121 Milano

Oggetto: Nuovo Padiglione Ortofrutta – trasmissione documentazione.

Gentile Dottoressa,
con riferimento all'oggetto, in allegato si trasmette la seguente documentazione:

- **ELENCO ELABORATI 1 - STUDIO DI FATTIBILITA' 14/04/2017 E MAGGIO 2017**
- elenco elaborati
- relazione illustrativa generale
- relazione tecnica
- studio di prefattibilita' ambientale
- tavole

- **ELENCO ELABORATI 2 STUDIO DI FATTIBILITA' INTEGRAZIONE 25 MAGGIO 2017**
- elenco elaborati
- relazione illustrativa generale
- relazione tecnica
- studio di prefattibilita' ambientale
- relazione integrativa
- tavole

- **STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA - RELAZIONE FINALE**
- relazione di sintesi sogemi sull'investimento
- fasi di realizzazione aggiornato
- planivolumetrico aggiornato
- render aggiornato

SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

- **STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO –FINANZIARIO**

- **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INVESIMENTO**

- Protocollo di Intesa SogeMi/AGO

- Protocollo di Intesa SogeMi/ACMO

Un saluto cordiale.

Il Direttore Generale
Avv. Stefano Zani

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
03516950155
Telefono 02 550051
n.03516950155
Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA
reg. Imprese Milano
R.E.A. Milano n. 485832

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

PROTOCOLLO DI INTESA

Tra

SOGEMI S.p.A, con sede in Milano, Via Lombroso, n. 54, in persona del Presidente Cesare Ferrero e del Direttore Generale Stefano Zani;

e

Associazione Commercianti Mercato Ortofrutticolo - Milano, con sede in Milano Via Lombroso n. 54, in persona del Presidente Lucio Rebuffini;

di seguito definite anche come le "Parti"

Premesso che

1. Nel corso degli ultimi 16 anni Sogemi e il Comune di Milano hanno elaborato numerosi piani di sviluppo e progetti industriali per la riqualificazione dell'area di Via Lombroso e del Mercato Agroalimentare di Milano

2. Tutti i piani di sviluppo e progetti industriali sono addivenuti alla conferma e condivisione di alcune importanti valutazioni:
   a. Conferma della rilevanza dei Mercati Generali all'Ingrosso nella filiera agroalimentare e nel sistema distributivo delle grandi aree metropolitane;
   b. Importanza del mantenimento del Mercato Agroalimentare di Milano nell'attuale sede di via Lombroso quale elemento competitivo nel sistema distributivo e logistico urbano;
   c. Conferma della necessità, non più procrastinabile, di ammodernamento della infrastruttura dei padiglioni dedicata al Mercato Ortofrutticolo;
   d. Evidenza di un potenziale di sviluppo e di opportunità di ampliamento delle categorie merceologiche e delle attività insediate, con evoluzione da Mercato Generale all'Ingrosso ad Hub Agroalimentare.

3. Sogemi ha confermato, nel mese di settembre 2016, di condividere le conclusioni dei piani sviluppo e progetti industriali riportati al punto precedente e ha avviato uno studio di fattibilità per la realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta (di seguito NPO) e di una nuova piattaforma logistica con le seguenti premesse:
   a. Mantenimento del Mercato Ortofrutticolo nell'attuale sede di Via Lombroso;
   b. Realizzazione del NPO e demolizione dei padiglioni esistenti;
   c. Mantenimento in esercizio del Mercato durante i lavori di costruzione;
   d. Realizzazione di una nuova piattaforma logistica al servizio degli attuali operatori di mercato.

4. Lo studio di fattibilità tecnica, svolto in collaborazione con la Associazione firmataria del presente Protocollo (di seguito Associazione), previa manifestazione di interesse da

parte degli attuali concessionari, si è concluso con le indicazioni tecniche preliminari e le fasi di realizzazione di seguito sinteticamente riportate:

a. Due padiglioni paralleli di circa 84 mila mq complessivi composti da 214 punti vendita, un corridoio centrale e spazi comuni destinati alla movimentazione della merce e a servizi complementari;
b. Padiglioni realizzati con materiali coibentanti e tipologie edilizie adeguate all'attività di commercio all'ingrosso ortofrutta e con soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica;
c. Realizzazione di una piattaforma logistica di circa 15 mila mq tale da garantire, in relazione alle attuali superfici destinate a logistica, spazi adeguati per svolgere le future attività;
d. Tempi di realizzazione del NPO stimato in circa 36 mesi dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

5. Lo studio di fattibilità economica si è concluso con le seguenti indicazioni preliminari:
   a. Investimento per la realizzazione di NPO stimato in € 78,5 mln;
   b. Investimento per la realizzazione della piattaforma logistica stimato in € 10,3 mln;
   c. Modalità di determinazione della tariffa preliminare per i punti vendita (all. 2);
   d. Indicazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica (all. 2).

6. Sogemi ha presentato, nel mese di aprile 2017, agli uffici competenti del Comune di Milano il progetto preliminare di fattibilità tecnica ed economica ricevendo assenso alla prosecuzione degli approfondimenti necessari per sottoporre il progetto agli Organi competenti del Comune di Milano ovvero Giunta e Consiglio Comunale.

7. L'agenda dei lavori prevede di sottoporre il progetto alla Giunta comunale indicativamente entro il mese di agosto 2017 e al Consiglio comunale indicativamente nel mese di ottobre 2017 al fine di ottenere una delibera di approvazione (di seguito Delibera)

Tutto ciò premesso si definisce quanto segue

A Obiettivo del Protocollo di Intesa

Con il presente Protocollo di Intesa, preso atto delle attività fin qui svolte da Sogemi, le Parti intendono:

1. condividere i risultati di massima fin qui raggiunti;
2. condividere un programma di attività per procedere nella realizzazione del NPO;
3. fissare un cronoprogramma di massima circa i tempi di sviluppo e realizzazione del progetto.

B Parte 1

1. Le Parti prendono atto del percorso svolto e condividono i seguenti elementi essenziali del progetto di fattibilità:
    a. Morfologia del Padiglione di Vendita;
    b. Lay out planivolumetrico del padiglione e del singolo punto vendita, funzionale ad una adeguata efficienza operativa;
    c. Modalità di determinazione della tariffa preliminare per i punti vendita e modalità di determinazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica, che Sogemi si impegna ad offrire alle migliori condizioni economiche nel rispetto delle normative, garantendo un elevato grado di efficienza nella gestione del NPO;
    d. Modularità nella fase di realizzazione del progetto mantenendo il Mercato attuale, riducendo al minimo i disagi di cantiere.

2. Le Parti prendono atto della volontà di Sogemi di sottoporre agli Organi competenti del Comune di Milano l'approvazione del piano di fattibilità per l'avvio della fase esecutiva e attuativa del programma.

3. Le Parti, per quanto di loro competenza, si impegnano a porre in essere ogni azione utile al fine di supportare il processo approvativo.

C Parte 2

Nel caso di ottenimento della Delibera, Sogemi darà avvio alla fase attuativa, così come di seguito specificato:

1. Fase preparatoria:

Entro tre mesi dalla Delibera si prevede di porre in essere alcune attività preliminari all'avvio della fase esecutiva ed in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

    a. Definizione, in collaborazione con l'Associazione, del numero di punti vendita, delle specifiche tecniche progettuali per la predisposizione della documentazione da porre a supporto del bando di gara per la progettazione esecutiva del NPO;
    b. Avvio delle attività preparatorie per la realizzazione dell'opera (tracciamenti, indagini geologiche, etc)
    c. Formalizzazione di un accordo preliminare di concessione dei punti di vendita con le Associazioni con i seguenti punti di attenzione:
        i. schema contrattuale;
        ii. determinazione delle tariffe;
        iii. regolamento operativo di mercato
        iv. meccanismi di assegnazione dei punti vendita

2. Fase esecutiva:

Entro 6 mesi dalla Delibera si prevede di procedere alla assunzione di impegni per la realizzazione del NPO e in particolare:

a. Pubblicazione Bando di gara per la progettazione esecutiva;
b. Pubblicazione Bando di gara per la costruzione
c. Pubblicazione Bando di gara per il finanziamento opera
d. Pubblicazione Avviso, sulla base dei meccanismi di assegnazione di cui al precedente punto 1, lettera C, per l'assegnazione dei punti di vendita agli operatori

D Validità del protocollo

Con la firma del presente Protocollo le Parti intendono:

1. condividere i risultati fin qui raggiunti;
2. condividere un programma di attività per procedere alla realizzazione del NPO;
3. fissare un cronoprogramma indicativo.

L'adesione al presente Protocollo non vincola le Parti che, con la Sua sottoscrizione, non assumono alcuna obbligazione giuridica e pertanto alcun impegno economico-finanziario.

Nello specifico, la formalizzazione del presente protocollo:

a. per Sogemi non costituisce un obbligo alla realizzazione del progetto di fattibilità che resta subordinato alle determinazioni dell'Azionista e degli Organi preposti del Comune di Milano;
b. per ACMO non rappresenta un impegno di accettazione delle tariffe o del fabbisogno di spazio.

Il presente protocollo rientra nell'ambito dell'istruttoria avviata da Sogemi con il Comune di Milano, necessaria per l'ottenimento delle delibere di autorizzazione all'avvio della fase esecutiva e delle fasi successive del NPO; ha validità di 1 anno con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione e potrà essere modificato solo in forma scritta e per comune volontà delle Parti.

Milano, 25 luglio 2017

SOGEMI S.p.A.

Presidente
Cesare Ferrero

Direttore Generale
Stefano Zani

ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI MERCATO ORTOFRUTTICOLO - MILANO

Presidente
Lucio Rebuffini

SCHEDA TECNICA ALL. 1

Caratteristiche prestazionali del padiglione

- Telaio portante del fabbricato realizzato in calcestruzzo armato prefabbricato per ciò che concerne il sistema travi/pilastri/solaio, con elementi gettati in opera (fondazioni ed elementi di completamento).
- Maglia strutturale con luce di 21 m sul fronte espositivo. I singoli punti vendita saranno realizzati come indicato nelle opzioni previste nell'allegato 1. Il corridoio centrale e la banchina esterna coperta dovranno essere prive di pilastri di ingombro.
- Copertura e tamponamenti perimetrali con un grado di isolamento termico adeguato e conforme alla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017); la classe energetico dell'intero edificio non dovrà essere inferiore a B e comunque dovrà rispettare le norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione dell'opera.
- Copertura del corridoio centrale del Padiglione con lucernario in grado di consentire la corretta areazione e illuminazione e a norma rispetto alle normative comunitarie e regionali di cui al punto precedente in materia di efficienza energetica.
- Pavimentazione industriale delle parti comuni in calcestruzzo armato.
- Vani per il posizionamento degli impianti di refrigerazione speciali (0°C-10°C).
- Centrale termica e circuito di distribuzione per il mantenimento della catena del freddo nei punti vendita (10°C-16°C).
- Cabina di trasformazione BT/MT con annesso locale contatori;
- cavidotti per la posa dei cavi di alimentazione elettrica tra contatore e punto vendita;
- impianto fotovoltaico in copertura;
- illuminazione interna ed esterna a LED a totale controllo ed automazione;
- impianti comuni di ricarica dei mezzi elettrici (carrelli elevatori, trans pallet, ecc.) con sistema di contabilizzazione dei consumi;
- linea di distribuzione dell'acqua fredda sanitaria ai singoli punti vendita (con sistema di contabilizzazione dei consumi);
- linea di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria ai bagni comuni;
- linee prese dati, fibre ottiche, ripetitori wi-fi per la connessione dei dati informatici;
- impianto di video sorveglianza "night and day" ad alta risoluzione;
- impianto antincendio e rivelazione fumi;
- sistema di tele gestione per controllo e automazione di tutti gli impianti comuni.

Caratteristiche prestazionali del singolo punto vendita

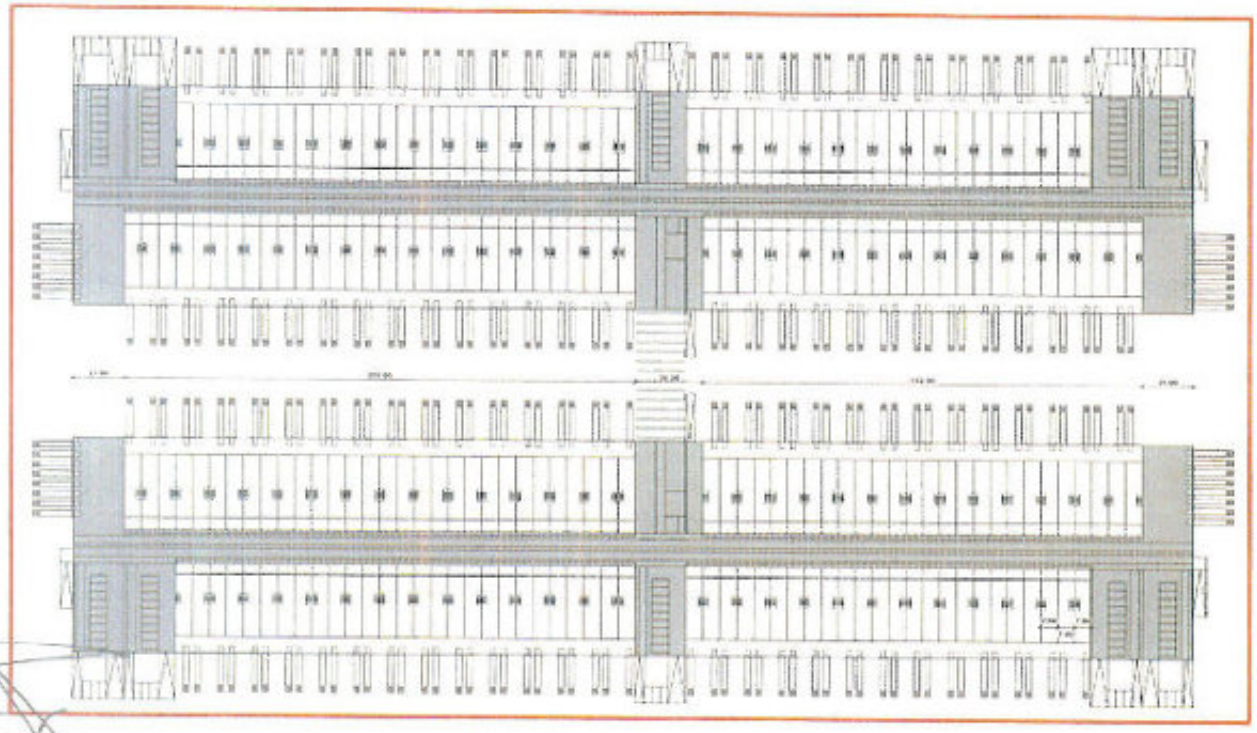
- Pavimentazione industriale, come già descritta nel paragrafo precedente, termo isolata e di portata adeguata all'attività prevista.

- Tamponamenti laterali termoisolanti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017) e finitura adeguata allo stoccaggio di alimenti; gli elementi strutturali verticali ed orizzontali dovranno essere adeguati alle condizioni di climatizzazioni per temperature di 12°C-16°C.
- Portone sezionale sul retro;
- Predisposizione per pedana elettroidraulica per la movimentazione dei carichi a diverse quote;
- Serranda di chiusura tra l'area espositiva e l'area interna;
- Porta sul retro termo isolata;
- Punto di prelievo acqua fredda con sistema di contabilizzazione dei consumi;
- Impianto di scarico acque nere e di lavaggio;
- Punto di prelievo del fluido freddo per mantenimento della catena del freddo con contabilizzazione dei consumi.
- Ufficio e bagno opzionale al primo piano dotati di riscaldamento e condizionamento

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1



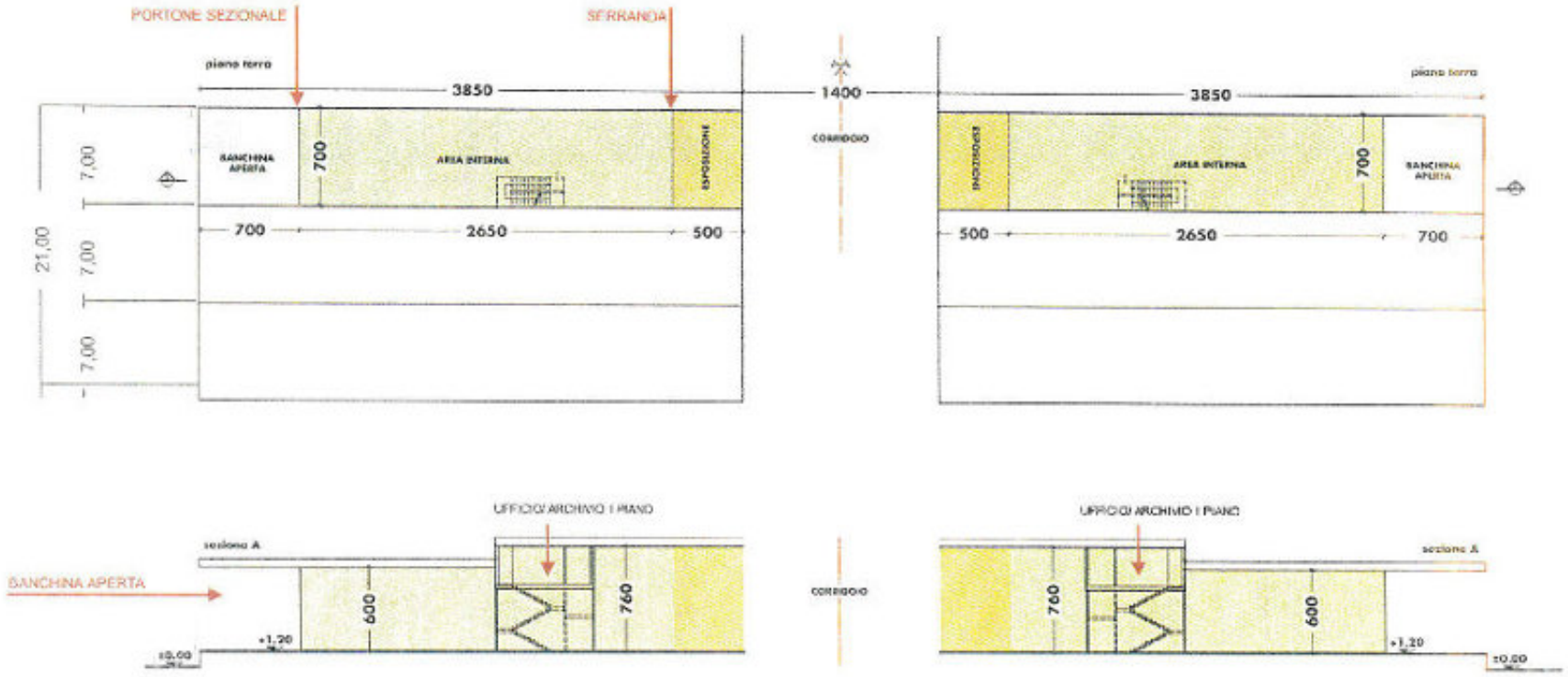
Caratteristiche nuovo padiglione	
Superficie fondiaria (mq)	115.034
Superficie coperta (mq)	84.084
Superficie costruita (mq)	84.084
# punti vendita	214
Fronte espositivo (m)	1.498

Superfici punti vendita	
Superficie commerciale (mq)	47.187
Piano terra (mq)	47.187
Primo piano (mq)	Opzionale
Banchina aperta	10.486
Spazi comuni (mq)	26.411

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1



OPZIONI SCELTA PUNTO VENDITA:

- 7 m di fronte espositivo
- 10,5 m di fronte espositivo

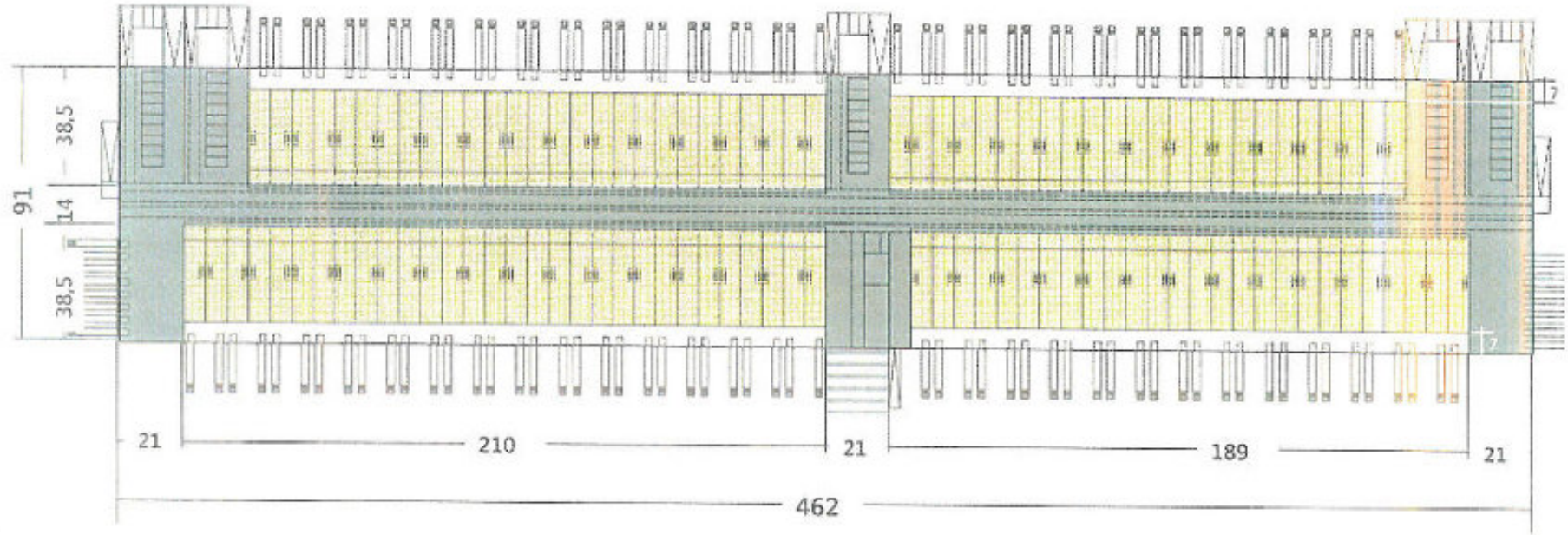
SUPERFICIE COMMERCIALE PUNTO VENDITA: 269,5 MQ

- Area Espositiva: ..... 7 x 5 = 35,00 mq
- Area Interna: ..... 26,5 x 7 = 185,50 mq

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1



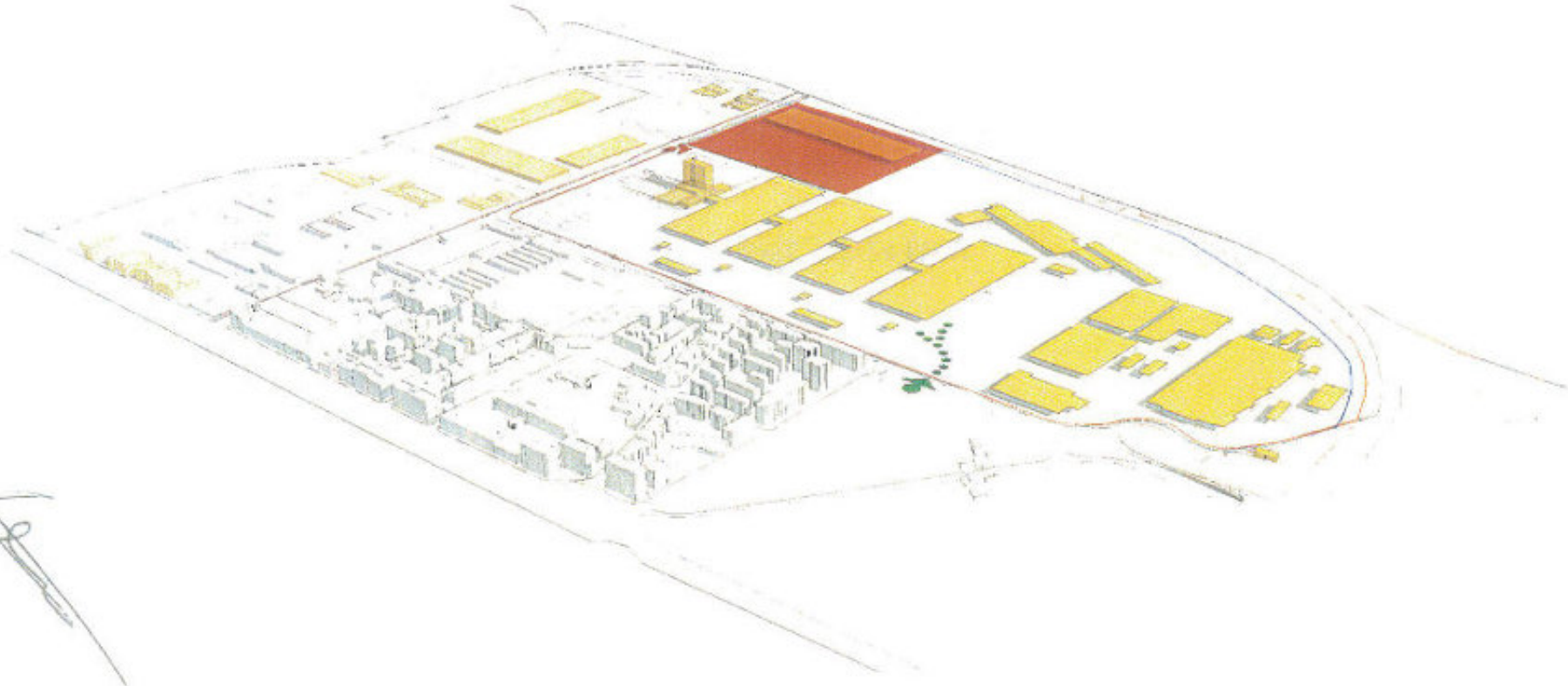
Superficie Fondiaria:	77.517 mq
Superficie Coperta:	42.042 mq di cui
# punti vendita 107	

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1

PRIMA FASE_ 12 MESI

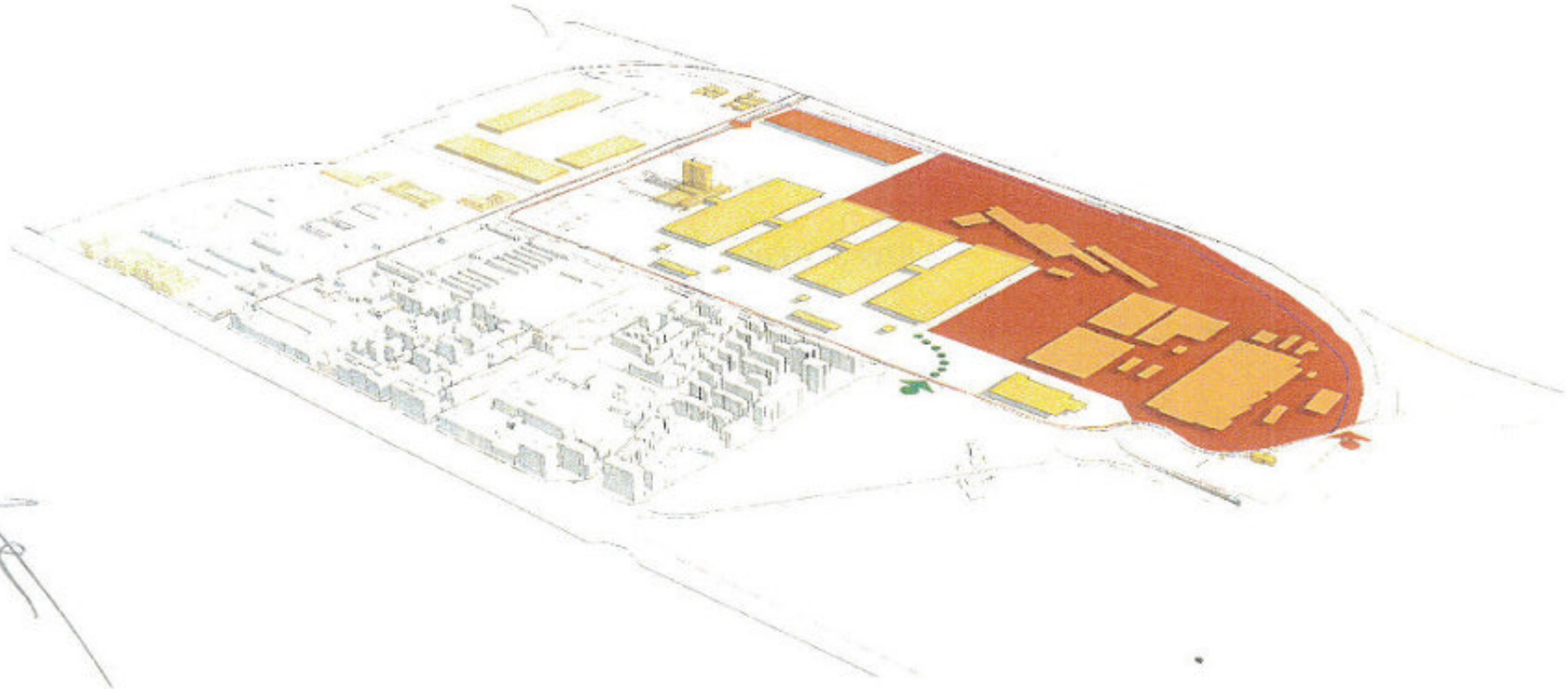


SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1

SECONDA FASE_ 18-24 MESI

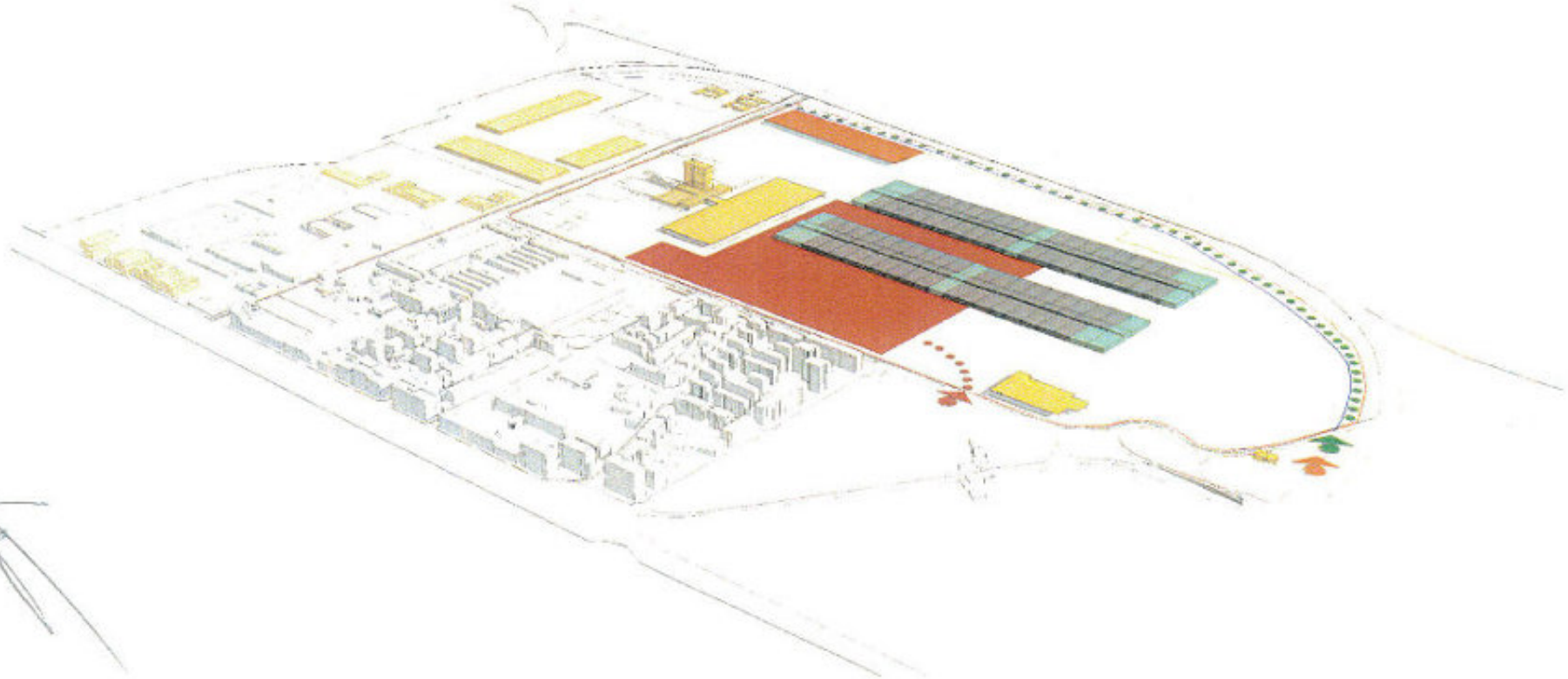


SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1

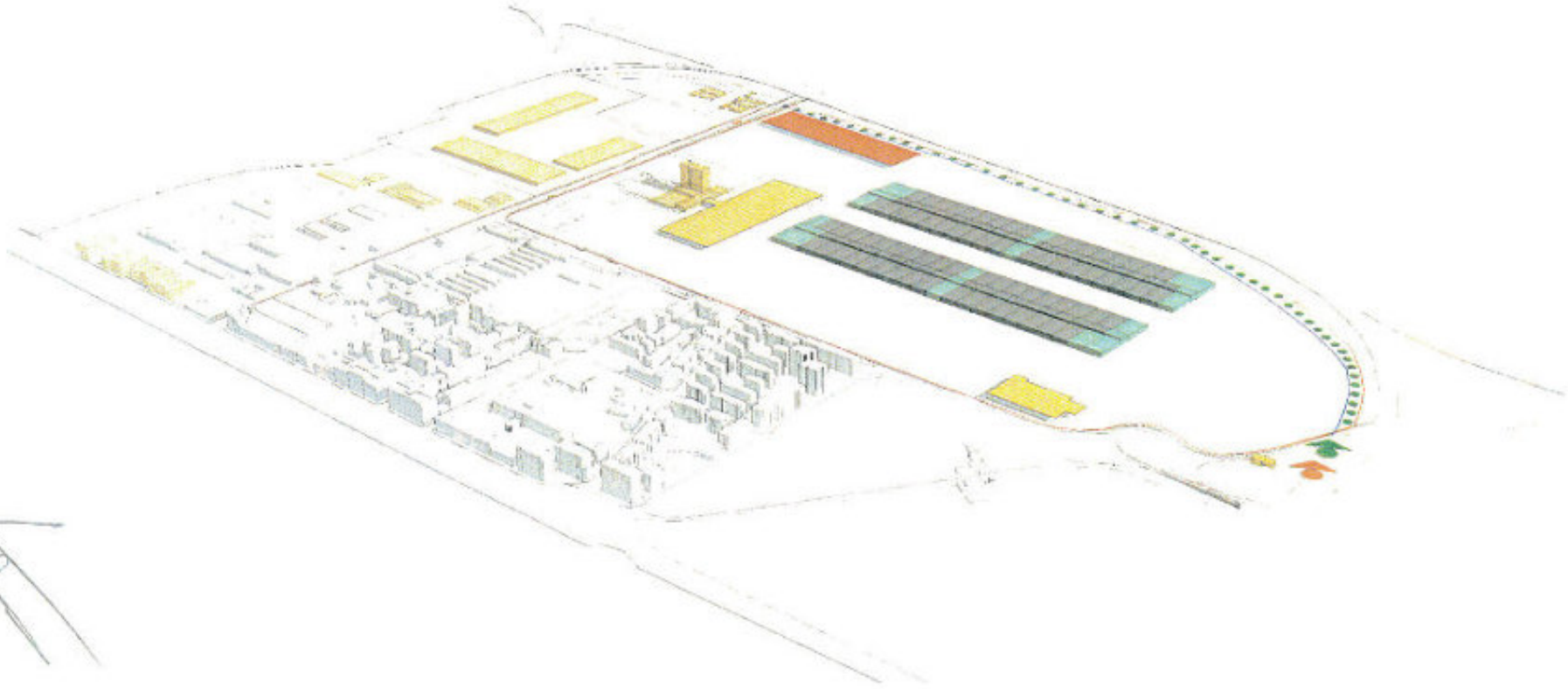
SECONDA FASE_ 9-12 MESI



SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ACMO - Milano

ALLEGATO 1



ALLEGATO 2

Modalità di determinazione tariffa preliminare per i punti vendita:

La Superficie Commerciale di NPO è pari a 57.673 mq. La Tariffa è stata calcolata su una Superficie Commerciale pari a 52.430 mq, ponderando al 50% la superficie commerciale relativa alla banchina aperta.

Calcolo della Tariffa Amministrata NPO		
Mq Commerciali Ponderati		52.430
Tariffa totale	**Euro/mq/anno**	**130**
Euro/Mq/Anno		
Di cui:	Costi	57
Manutenzioni Ordinarie		
Utilities		
Pulizie		
Vigilanza		
Assicurazioni		
Costi Generali Sogemi		
Di cui:	**Immobiliare**	73
Ammortamenti Costruzione e Accantonamenti Manutenzioni Straordinarie		
Costo del capitale		

Indicazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica:

Canone Piattaforma logistica		
Mq Commerciali		14.400
Canone + Oneri Accessori	**Euro/mq/anno**	**95**

SogeMi precisa che il valore delle seguenti tariffe non è vincolante essendo stato determinato in maniera indicativa e ipotetica così come oggetto di revisione sarà la struttura dei costi.

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

PROTOCOLLO DI INTESA

Tra

SOGEMI S.p.A, con sede in Milano, Via Lombroso, n. 54, in persona del Presidente Cesare Ferrero e del Direttore Generale Stefano Zani;

e

Associazione Grossisti Ortofrutticoli, con sede in Milano Via Lombroso n. 54, in persona del Presidente Fausto Vasta;

di seguito definite anche come le "Parti"

Premesso che

1. Nel corso degli ultimi 16 anni Sogemi e Il Comune di Milano hanno elaborato numerosi piani di sviluppo e progetti industriali per la riqualificazione dell'area di Via Lombroso e del Mercato Agroalimentare di Milano

2. Tutti i piani di sviluppo e progetti industriali sono addivenuti alla conferma e condivisione di alcune importanti valutazioni:
   a. Conferma della rilevanza dei Mercati Generali all'Ingrosso nella filiera agroalimentare e nel sistema distributivo delle grandi aree metropolitane;
   b. Importanza del mantenimento del Mercato Agroalimentare di Milano nell'attuale sede di via Lombroso quale elemento competitivo nel sistema distributivo e logistico urbano;
   c. Conferma della necessità, non più procrastinabile, di ammodernamento della infrastruttura dei padiglioni dedicata al Mercato Ortofrutticolo;
   d. Evidenza di un potenziale di sviluppo e di opportunità di ampliamento delle categorie merceologiche e delle attività insediate, con evoluzione da Mercato Generale all'Ingrosso ad Hub Agroalimentare.

3. Sogemi ha confermato, nel mese di settembre 2016, di condividere le conclusioni dei piani sviluppo e progetti industriali riportati al punto precedente e ha avviato uno studio di fattibilità per la realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta (di seguito NPO) e di una nuova piattaforma logistica con le seguenti premesse:
   a. Mantenimento del Mercato Ortofrutticolo nell'attuale sede di Via Lombroso;
   b. Realizzazione del NPO e demolizione dei padiglioni esistenti;
   c. Mantenimento in esercizio del Mercato durante i lavori di costruzione;
   d. Realizzazione di una nuova piattaforma logistica al servizio degli attuali operatori di mercato.

4. Lo studio di fattibilità tecnica, svolto in collaborazione con la Associazione firmataria del presente Protocollo (di seguito Associazione), previa manifestazione di interesse da

parte degli attuali concessionari, si è concluso con le indicazioni tecniche preliminari e le fasi di realizzazione di seguito sinteticamente riportate:

a. Due padiglioni paralleli di circa 84 mila mq complessivi composti da 214 punti vendita, un corridoio centrale e spazi comuni destinati alla movimentazione della merce e a servizi complementari;
b. Padiglioni realizzati con materiali coibentanti e tipologie edilizie adeguate all'attività di commercio all'ingrosso ortofrutta e con soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica;
c. Realizzazione di una piattaforma logistica di circa 15 mila mq tale da garantire, in relazione alle attuali superfici destinate a logistica, spazi adeguati per svolgere le future attività;
d. Tempi di realizzazione del NPO stimato in circa 36 mesi dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

5. Lo studio di fattibilità economica si è concluso con le seguenti indicazioni preliminari:
   a. Investimento per la realizzazione di NPO stimato in € 78,5 mln;
   b. Investimento per la realizzazione della piattaforma logistica stimato in € 10,3 mln;
   c. Modalità di determinazione della tariffa preliminare per i punti vendita (all. 2);
   d. Indicazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica (all. 2).

6. Sogemi ha presentato, nel mese di aprile 2017, agli uffici competenti del Comune di Milano il progetto preliminare di fattibilità tecnica ed economica ricevendo assenso alla prosecuzione degli approfondimenti necessari per sottoporre il progetto agli Organi competenti del Comune di Milano ovvero Giunta e Consiglio Comunale.

7. L'agenda dei lavori prevede di sottoporre il progetto alla Giunta comunale indicativamente entro il mese di agosto 2017 e al Consiglio comunale indicativamente nel mese di ottobre 2017 al fine di ottenere una delibera di approvazione (di seguito Delibera)

Tutto ciò premesso si definisce quanto segue

A Obiettivo del Protocollo di Intesa

Con il presente Protocollo di Intesa, preso atto delle attività fin qui svolte da Sogemi, le Parti intendono:

1. condividere i risultati di massima fin qui raggiunti;
2. condividere un programma di attività per procedere nella realizzazione del NPO;
3. fissare un cronoprogramma di massima circa i tempi di sviluppo e realizzazione del progetto.

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

B Parte 1

1. Le Parti prendono atto del percorso svolto e condividono i seguenti elementi essenziali del progetto di fattibilità:
   a. Morfologia del Padiglione di Vendita;
   b. Lay out planivolumetrico del padiglione e del singolo punto vendita, funzionale ad una adeguata efficienza operativa;
   c. Modalità di determinazione della tariffa preliminare per i punti vendita e modalità di determinazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica, che Sogemi si impegna ad offrire alle migliori condizioni economiche nel rispetto delle normative, garantendo un elevato grado di efficienza nella gestione del NPO;
   d. Modularità nella fase di realizzazione del progetto mantenendo il Mercato attuale, riducendo al minimo i disagi di cantiere.

2. Le Parti prendono atto della volontà di Sogemi di sottoporre agli Organi competenti del Comune di Milano l'approvazione del piano di fattibilità per l'avvio della fase esecutiva e attuativa del programma.

3. Le Parti, per quanto di loro competenza, si impegnano a porre in essere ogni azione utile al fine di supportare il processo approvativo.

C Parte 2

Nel caso di ottenimento della Delibera, Sogemi darà avvio alla fase attuativa, così come di seguito specificato:

1. Fase preparatoria:

Entro tre mesi dalla Delibera si prevede di porre in essere alcune attività preliminari all'avvio della fase esecutiva ed in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

   a. Definizione, in collaborazione con l'Associazione, del numero di punti vendita, delle specifiche tecniche progettuali per la predisposizione della documentazione da porre a supporto del bando di gara per la progettazione esecutiva del NPO;
   b. Avvio delle attività preparatorie per la realizzazione dell'opera (tracciamenti, indagini geologiche, etc)
   c. Formalizzazione di un accordo preliminare di concessione dei punti di vendita con le Associazioni con i seguenti punti di attenzione:
      i. schema contrattuale;
      ii. determinazione delle tariffe;
      iii. regolamento operativo di mercato
      iv. meccanismi di assegnazione dei punti vendita

2. Fase esecutiva:

Entro 6 mesi dalla Delibera si prevede di procedere alla assunzione di impegni per la realizzazione del NPO e in particolare:

a. Pubblicazione Bando di gara per la progettazione esecutiva;
b. Pubblicazione Bando di gara per la costruzione
c. Pubblicazione Bando di gara per il finanziamento opera
d. Pubblicazione Avviso, sulla base dei meccanismi di assegnazione di cui al precedente punto 1, lettera C, per l'assegnazione dei punti di vendita agli operatori

D Validità del protocollo

Con la firma del presente Protocollo le Parti intendono:

1. condividere i risultati fin qui raggiunti;
2. condividere un programma di attività per procedere alla realizzazione del NPO;
3. fissare un cronoprogramma indicativo.

L'adesione al presente Protocollo non vincola le Parti che, con la Sua sottoscrizione, non assumono alcuna obbligazione giuridica e pertanto alcun impegno economico-finanziario.

Nello specifico, la formalizzazione del presente protocollo:

a. per Sogemi non costituisce un obbligo alla realizzazione del progetto di fattibilità che resta subordinato alle determinazioni dell'Azionista e degli Organi preposti del Comune di Milano;
b. per AGO non rappresenta un impegno di accettazione delle tariffe o del fabbisogno di spazio.

Il presente protocollo rientra nell'ambito dell'istruttoria avviata da Sogemi con il Comune di Milano, necessaria per l'ottenimento delle delibere di autorizzazione all'avvio della fase esecutiva e delle fasi successive del NPO; ha validità di 1 anno con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione e potrà essere modificato solo in forma scritta e per comune volontà delle Parti.

Milano, 25 luglio 2017

SOGEMI S.p.A.

Presidente
Cesare Ferrero

Direttore Generale
Stefano Zani

ASSOCIAZIONE GROSSISTI ORTOFRUTTICOLI

Presidente
Fausto Vasta

SCHEDA TECNICA ALL. 1

Caratteristiche prestazionali del padiglione

- Telaio portante del fabbricato realizzato in calcestruzzo armato prefabbricato per ciò che concerne il sistema travi/pilastri/solaio, con elementi gettati in opera (fondazioni ed elementi di completamento).
- Maglia strutturale con luce di 21 m sul fronte espositivo. I singoli punti vendita saranno realizzati come indicato nelle opzioni previste nell'allegato 1. Il corridoio centrale e la banchina esterna coperta dovranno essere prive di pilastri di ingombro.
- Copertura e tamponamenti perimetrali con un grado di isolamento termico adeguato e conforme alla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017); la classe energetico dell'intero edificio non dovrà essere inferiore a B e comunque dovrà rispettare le norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione dell'opera.
- Copertura del corridoio centrale del Padiglione con lucernario in grado di consentire la corretta areazione e illuminazione e a norma rispetto alle normative comunitarie e regionali di cui al punto precedente in materia di efficienza energetica.
- Pavimentazione industriale delle parti comuni in calcestruzzo armato.
- Vani per il posizionamento degli impianti di refrigerazione speciali (0°C-10°C).
- Centrale termica e circuito di distribuzione per il mantenimento della catena del freddo nei punti vendita (10°C-16°C).
- Cabina di trasformazione BT/MT con annesso locale contatori;
- cavidotti per la posa dei cavi di alimentazione elettrica tra contatore e punto vendita;
- impianto fotovoltaico in copertura;
- illuminazione interna ed esterna a LED a totale controllo ed automazione;
- impianti comuni di ricarica dei mezzi elettrici (carrelli elevatori, trans pallet, ecc.) con sistema di contabilizzazione dei consumi;
- linea di distribuzione dell'acqua fredda sanitaria ai singoli punti vendita (con sistema di contabilizzazione dei consumi);
- linea di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria ai bagni comuni;
- linee prese dati, fibre ottiche, ripetitori wi-fi per la connessione dei dati informatici;
- impianto di video sorveglianza "night and day" ad alta risoluzione;
- impianto antincendio e rivelazione fumi;
- sistema di tele gestione per controllo e automazione di tutti gli impianti comuni.

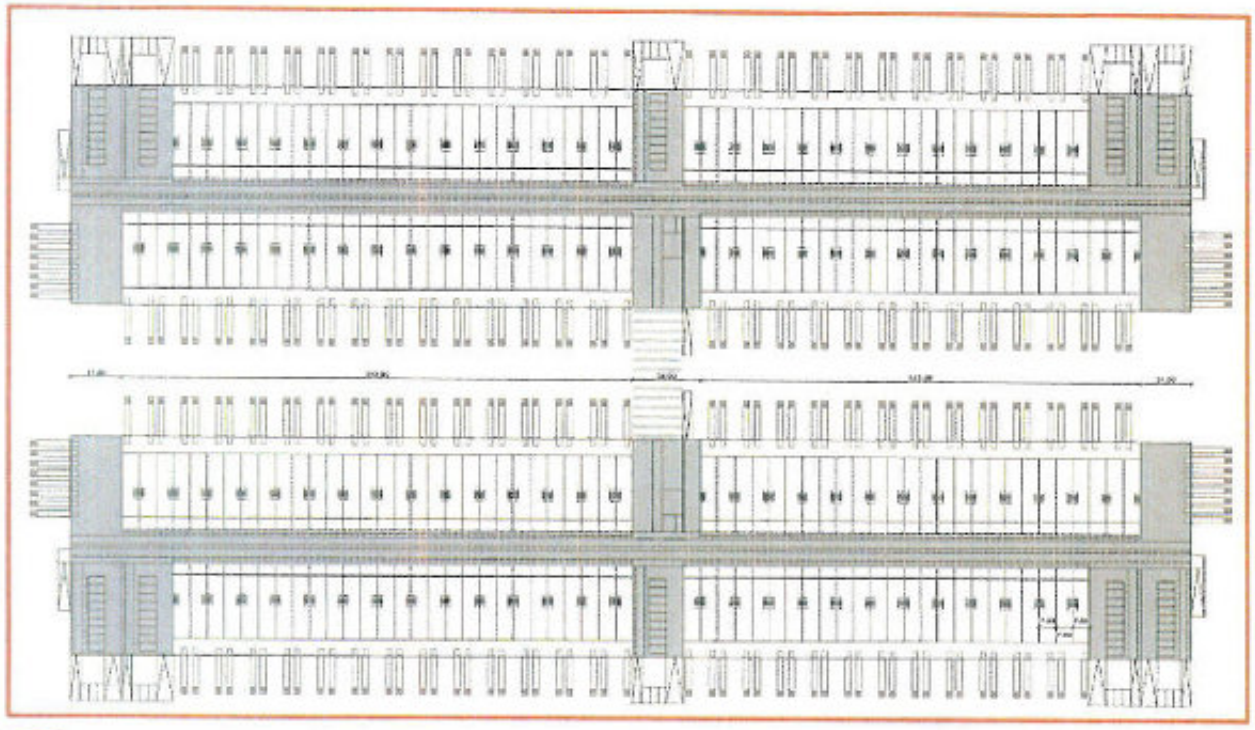
Caratteristiche prestazionali del singolo punto vendita

- Pavimentazione industriale, come già descritta nel paragrafo precedente, termo isolata e di portata adeguata all'attività prevista.

- Tamponamenti laterali termoisolanti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (direttiva 2009/28/CE del 5 giugno 2009 e decreto regionale n.2.456 dell'8 marzo 2017) e finitura adeguata allo stoccaggio di alimenti; gli elementi strutturali verticali ed orizzontali dovranno essere adeguati alle condizioni di climatizzazioni per temperature di 12°C-16°C.
- Portone sezionale sul retro;
- Predisposizione per pedana elettroidraulica per la movimentazione dei carichi a diverse quote;
- Serranda di chiusura tra l'area espositiva e l'area interna;
- Porta sul retro termo isolata;
- Punto di prelievo acqua fredda con sistema di contabilizzazione dei consumi;
- Impianto di scarico acque nere e di lavaggio;
- Punto di prelievo del fluido freddo per mantenimento della catena del freddo con contabilizzazione dei consumi.
- Ufficio e bagno opzionale al primo piano dotati di riscaldamento e condizionamento

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1

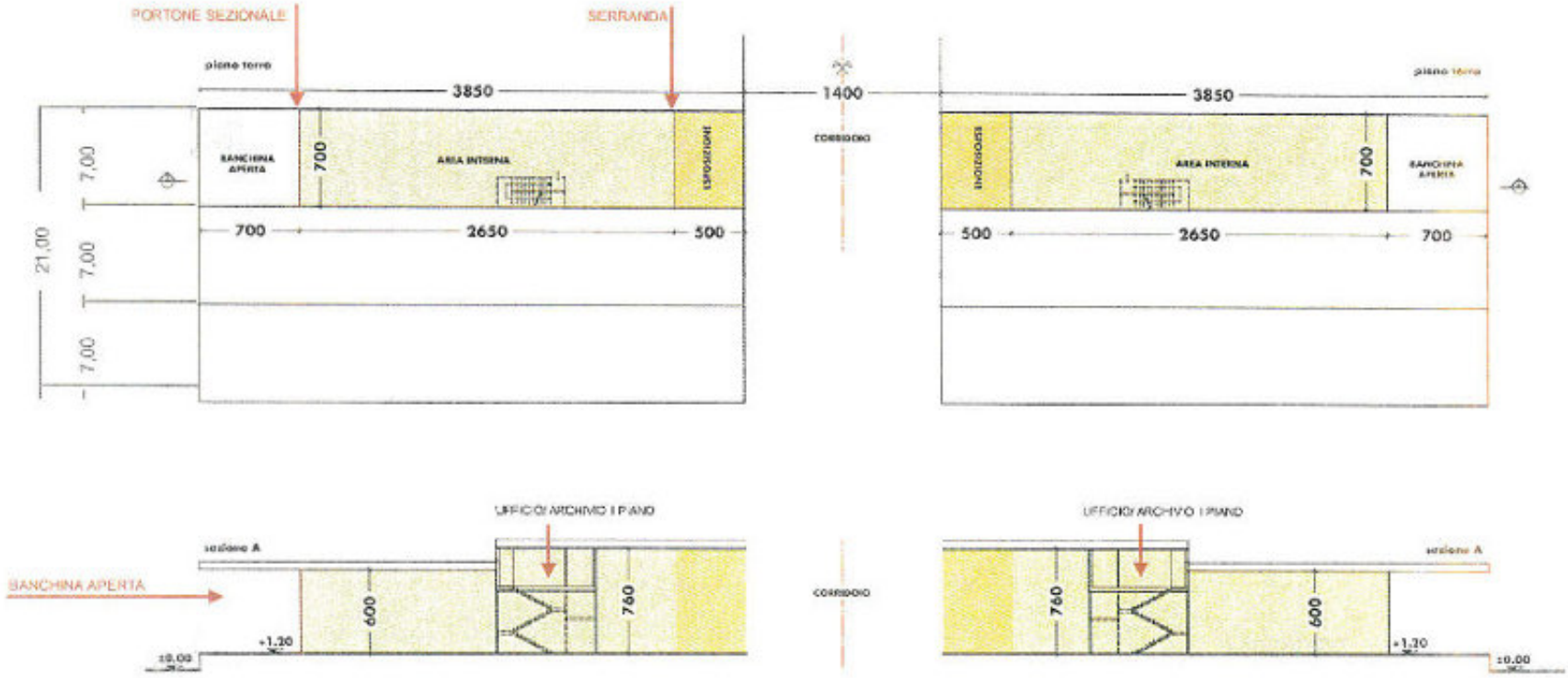


Caratteristiche nuovo padiglione	
Superficie fondiaria (mq)	115.034
Superficie coperta (mq)	84.084
Superficie costruita (mq)	84.084
# punti vendita	214
Fronte espositivo (m)	1.498

Superfici punti vendita	
Superficie commerciale (mq)	47.187
Piano terra (mq)	47.187
Primo piano (mq)	Opzionale
Banchina aperta	10.486
Spazi comuni (mq)	26.411

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1



OPZIONI SCELTA PUNTO VENDITA:

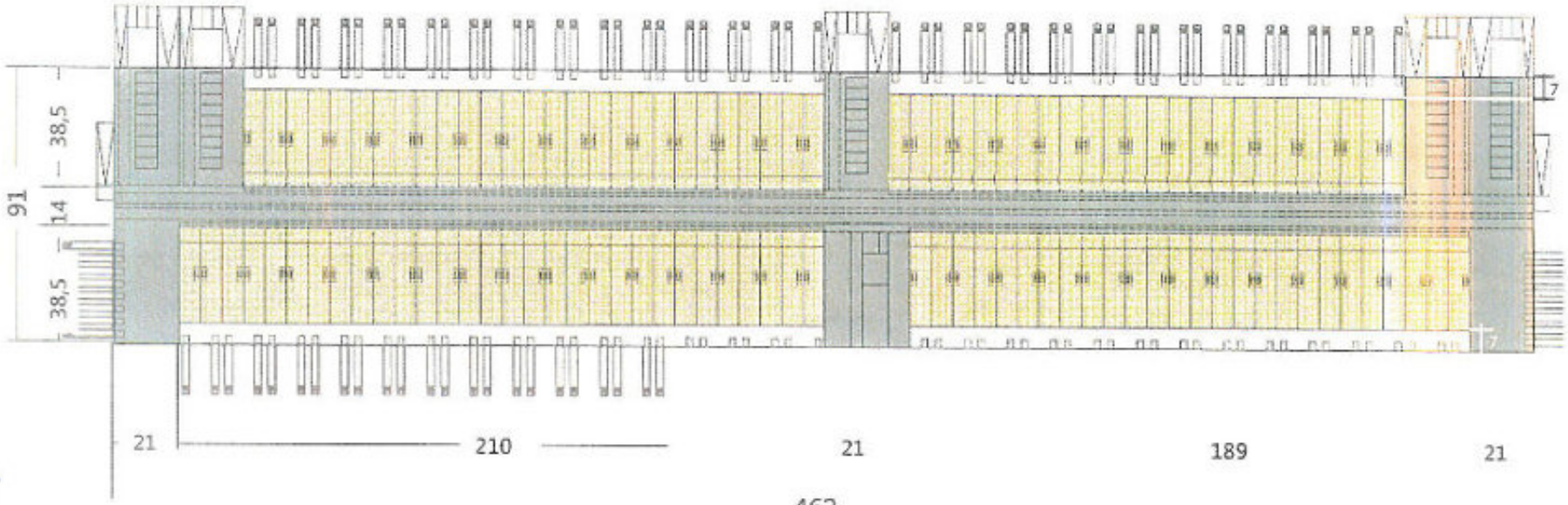
- 7 m di fronte espositivo
- 10,5 m di fronte espositivo
- 14 m di fronte espositivo
- 21 m di fronte espositivo

SUPERFICIE COMMERCIALE PUNTO VENDITA: 269,5 MQ

- Area Espositiva: ..... 7 x 5 = 35,00 mq
- Area Interna: ..... 26,5 x 7 = 185,50 mq
- Area retro banchina aperto: ..... 7 x 7 = 49,00 mq

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1

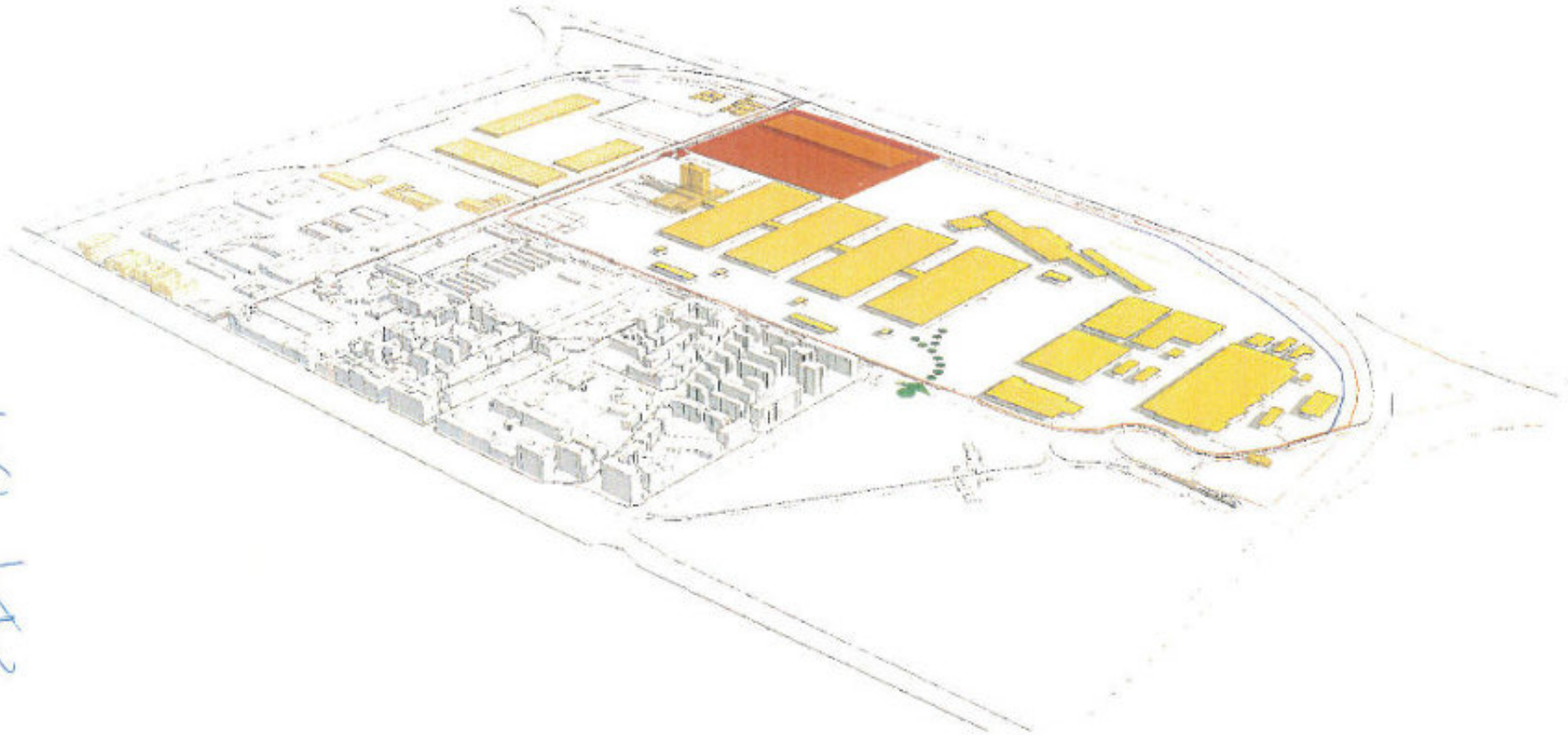


Superficie Fondiaria:	77.517 mq
Superficie Coperta:	42.042 mq di cui
# punti vendita 107	

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1

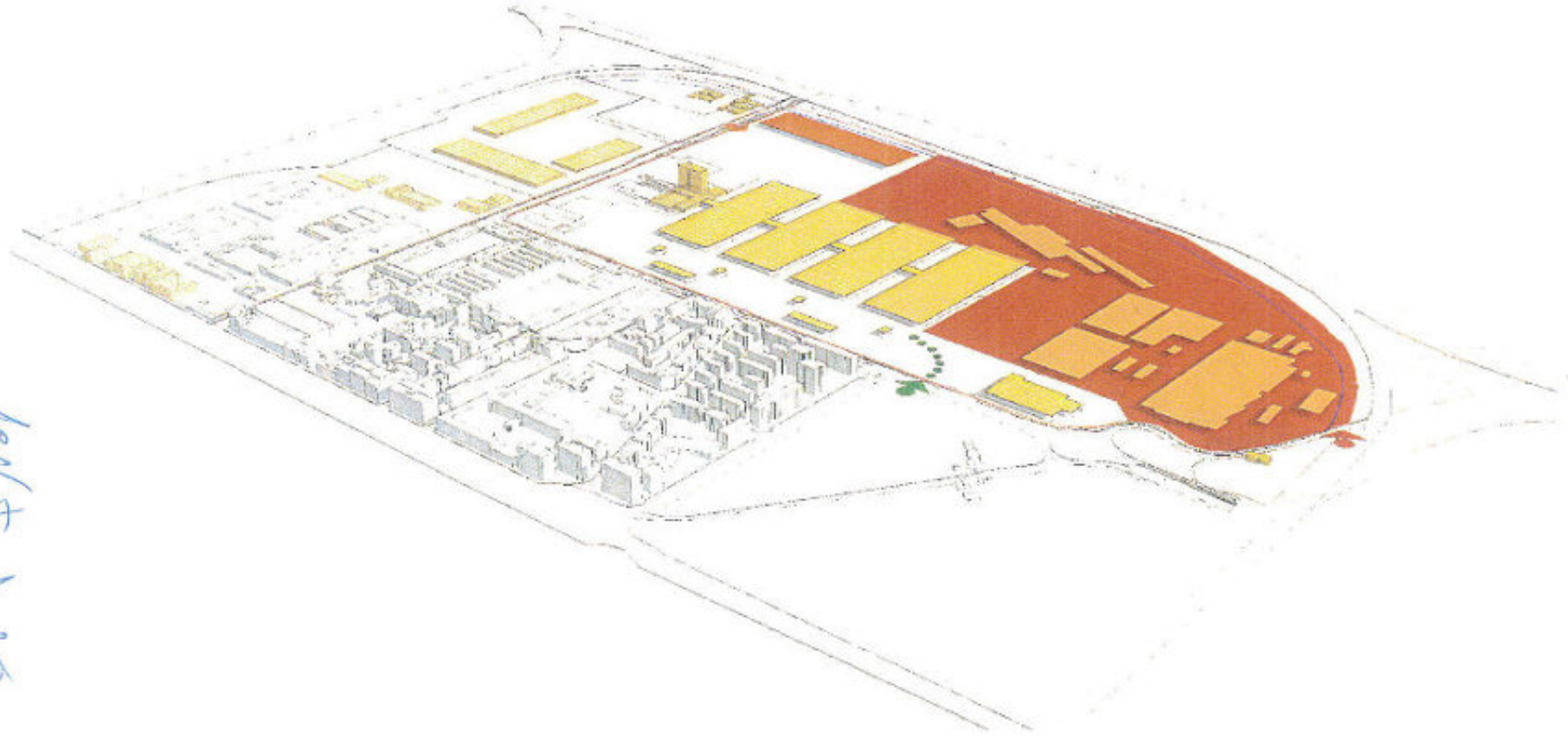
PRIMA FASE_ 12 MESI



SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1

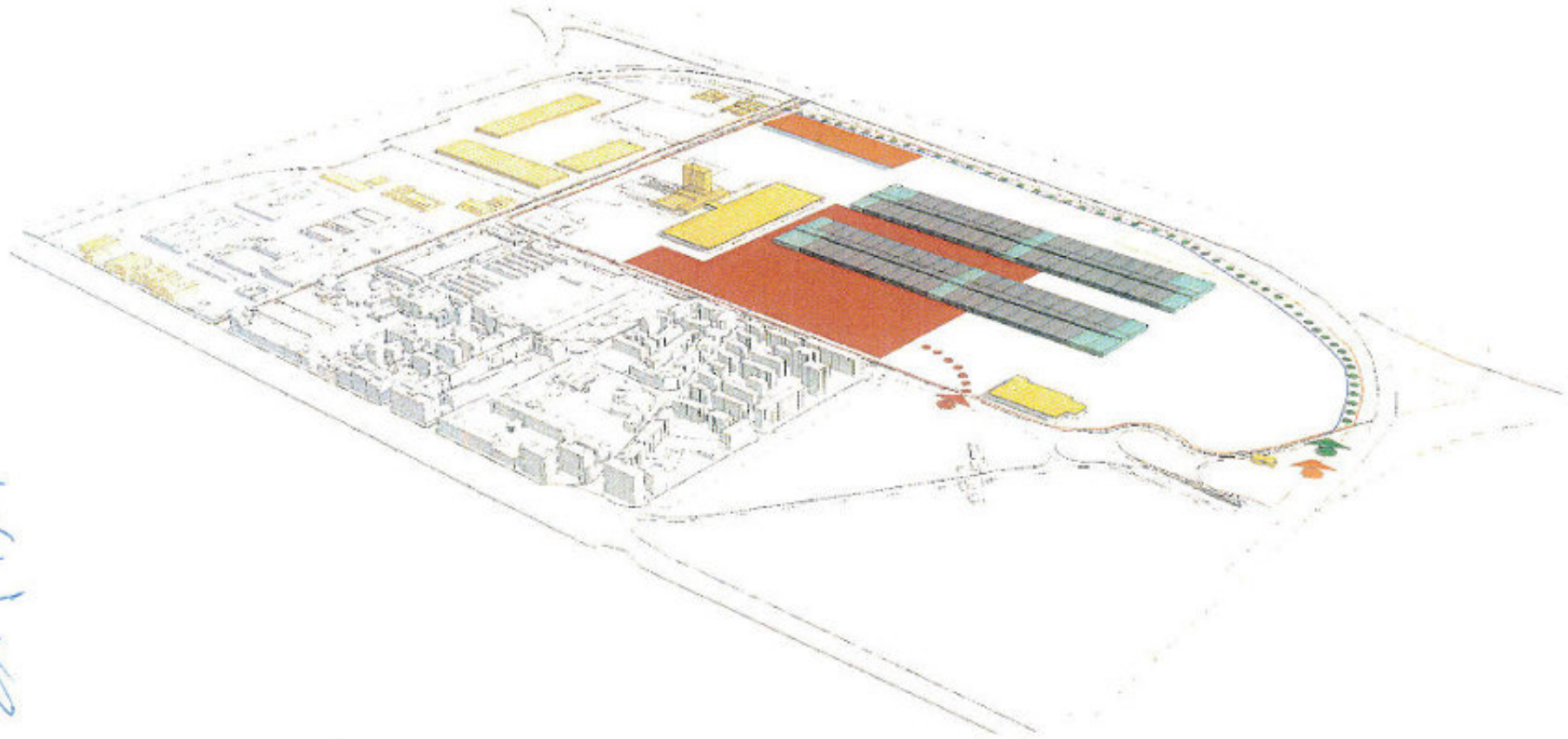
SECONDA FASE_ 18-24 MESI



SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

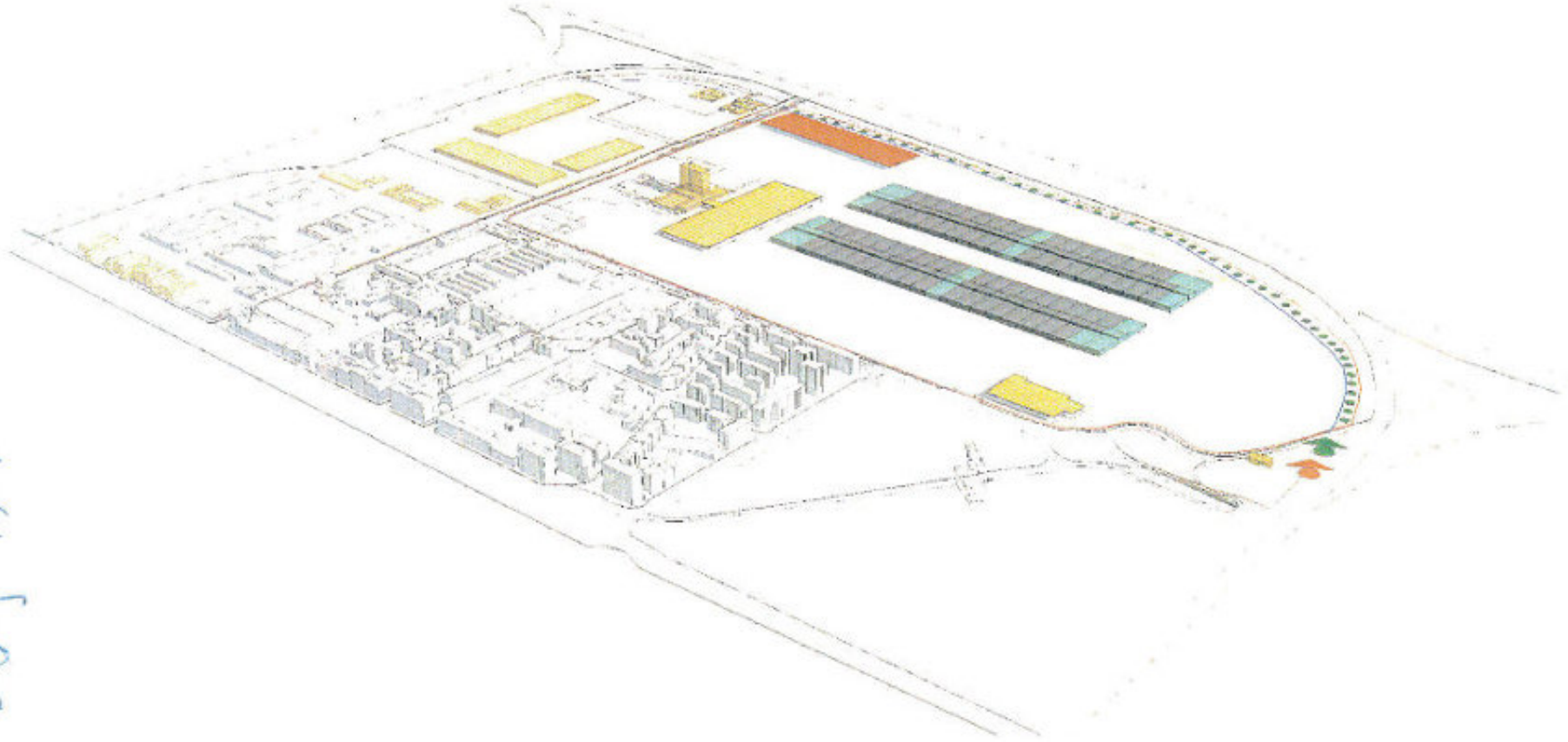
ALLEGATO 1

SECONDA FASE_ 9-12 MESI



SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 1



SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

ALLEGATO 2

Modalità di determinazione tariffa preliminare per i punti vendita:

La Superficie Commerciale di NPO è pari a 57.673 mq. La Tariffa è stata calcolata su una Superficie Commerciale pari a 52.430 mq, ponderando al 50% la superficie commerciale relativa alla banchina aperta.

Calcolo della Tariffa Amministrata NPO		
Mq Commerciali Ponderati		52.430
Tariffa totale	Euro/mq/anno	130
Euro/Mq/Anno		
Di cui:	Costi	57
Manutenzioni Ordinarie		
Utilities		
Pulizie		
Vigilanza		
Assicurazioni		
Costi Generali Sogemi		
Di cui:	Immobiliare	73
Ammortamenti Costruzione e Accantonamenti Manutenzioni Straordinarie		
Costo del capitale		

Indicazione del canone di locazione e degli oneri accessori per la piattaforma logistica:

Canone Piattaforma logistica		
Mq Commerciali		14.400
Canone + Oneri Accessori	Euro/mq/anno	95

SogeMi precisa che il valore delle seguenti tariffe non è vincolante essendo stato determinato in maniera indicativa e ipotetica così come oggetto di revisione sarà la struttura dei costi.

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE PARTECIPAT
PG 552821/2017
DIRETTORE
Del 04/12/2017 16:23:21
(S) U AMMINISTRAZIONE E
04/12/2017

Comune di Milano

Milano, 4 dicembre 2017

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTIC
PG 552821/2017
Del 04/12/2017 16:23:21
DIRETTORE
(S) PROT. DIREZIONE PART
04/12/2017

DIREZIONE URBANISTICA

A: DIREZIONE PARTECIPATE E PATRIMONIO IMMOBILIARE

c.a.
dott.ssa Silvia Brandodoro

Oggetto: SOGEMI – PARERE DEFINITIVO STUDIO FATTIBILITA' PER RIQUALIFICAZIONE ORTOMERCATO.

Si trasmette parere definitivo, che annulla e sostituisce quello inviato in precedenza in data 23 novembre 2017 pg 549721/2017, in riferimento alla richiesta della direzione Partecipate e patrimonio immobiliare, la direzione Urbanistica ha proceduto alla valutazione per quanto di competenza, dello studio di fattibilità per la riqualificazione ortomercato, sia da un punto di vista urbanistico/ambientale che di valutazione patrimoniale.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente l'ortomercato, citato nel Documento di Piano (DdP) tra i grandi servizi, è disciplinato dal PdS nella tav. S.01 – I servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti tra i servizi alla persona nella categoria Commercio e attività produttive. La perimetrazione dell'ambito nel Piano dei Servizi riprende quanto sottoscritto in data 14/02/2008 col Settore Commercio del Comune di Milano nel verbale di presa in consegna e di consegna dell'area comunale e anche a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presentate da So.Ge.Mi SpA nella fase di pubblicazione del PGT.

In coerenza con al L.R. 12/2005 e in particolare con l'art. 9, il Piano dei Servizi riconosce i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comunali e di altri Enti pubblici, nonché i servizi e le attrezzature private, di uso pubblico o di interesse generale, regolate da apposito atto di asservimento, convenzionamento o accreditamento, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinate a favore della popolazione residente nel comune o di quella non residente eventualmente servita.

Nello specifico anche il Catalogo dei Servizi, allegato del Piano dei Servizi, riconosce nei servizi e in particolare nella categoria "Commercio ed Attività produttive", tipologia "Mercati vari", le attività dell'ortomercato.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suddette e tenuto conto che i servizi sono riconosciuti e ammessi nel Piano dei Servizi solo con la definizione di convenzionamento o asservimento all' uso pubblico, considerato che l' area in oggetto è di proprietà comunale ed è in concessione a So.Ge.Mi con atto di concessione e regolamentazione del diritto di superficie, si può annoverare a tutti gli effetti l'ortomercato nei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale e di conseguenza si esprime parere di compatibilità con il piano di sviluppo di So.Ge.Mi.

Per quanto riguarda la questione ambientale del comparto in questione e con particolare riferimento al tema delle necessarie indagini di qualità

Via Pernina 12
20124 Milano
tel. +39 02 8866676
www.comune.milano.it

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 6 composto da n. 3 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

Comune di Milano

del sottosuolo e delle conseguenti eventuali bonifiche, rilevato che non sono disponibili dati preliminari acquisiti all'uopo e che pertanto la stima è stata condotta con approccio puramente parametrico, si ritiene condivisibile la stima effettuata, pari a complessivi 2,7 milioni di euro. Questa stima pare essere stata inclusa nel computo allegato allo studio di fattibilità con un valore sensibilmente inferiore. Si segnala che detta stima si riferisce unicamente alle problematiche di contaminazione del sottosuolo e non include altre passività ambientali, quali la rimozione di rifiuti e la demolizione dei manufatti esistenti, con eventuale presenza di materiali contenenti amianto.

In relazione alla segnalata persistenza di cumuli di rifiuti nell'area TIR (margine est, lungo il rilevato ferroviario), costituiti da 20-30.000 mc di terre da scavo, di cui circa 800 mc con presenza di amianto, in assenza, anche in questo caso, di dati di qualità dei rifiuti medesimi e in assenza di una stima del costo di eliminazione di questa passività, è possibile stimare, su base puramente parametrica, un costo pari a 5 milioni di euro. Questa stima non pare essere stata inclusa nel computo allegato allo studio di fattibilità.
Infine, in relazione alla segnalata presenza di "rilevati di origine antropica", anch'essi ubicati nell'area TIR, al di sotto dei cumuli di cui al paragrafo precedente, sono disponibili alcuni dati di qualità ambientale dei materiali costitutivi, ma nessuna stima di costi per l'eliminazione della passività. In questo caso il costo di completa asportazione dei materiali, per uno spessore di circa 4m e pari a circa 75.000 mc complessivi, porterebbe a un costo economico probabilmente non giustificato in relazione alle effettive esigenze di riqualificazione dell'area, al momento non esplicitate nello studio di fattibilità. Nell'ipotesi di poter intervenire con interventi calibrati di messa in sicurezza (ovvero senza asportazione del materiale), è possibile stimare un costo parametrico di risoluzione della problematica pari a 1,5 milioni di euro. Questa stima non pare essere stata inclusa nel computo allegato allo studio di fattibilità.
Si è inoltre proceduto a elaborare una valutazione di massima del comparto in questione.
Il complesso immobiliare attualmente in uso ai Mercati Generali So.Ge.Mi., oggetto di conferimento in proprietà alla stessa società, copre una superficie territoriale pari a circa 640.000 mq. La superficie coperta costruita copre una superficie di circa 1/3 di quella territoriale.
La stima del valore dell'intero compendio è da calcolarsi quale somma del valore da attribuire alle aree urbane e del valore delle costruzioni esistenti. In virtù della notevole estensione dell'area, il valore di quest'ultima risulta molto più rilevante rispetto al valore delle costruzioni edilizie, in gran parte risalente ai primi decenni del secolo scorso e in evidente stato di obsolescenza.
In via del tutto indicativa, il valore delle aree, che si configurano come aree urbane destinate ad attrezzature di interesse pubblico, è quello attribuito alle aree a standard, quelle cioè monetizzabili al costo parametrico stabilito dal Comune. Il valore unitario di

Comune di Milano

monetizzazione per la zona in esame (zona 32 "Martini Cuoco") sulla base dell'ultima tabella pubblicata dal Comune (novembre 2017) risulta pari a 246,85 €/mq.
In considerazione della fluttuazione mensile del dato, il valore complessivo delle sole aree, può essere calcolato approssimativamente pari:
Varee = 640.000 x 246,00 = 157.440.000,00 euro fermo restando gli obblighi a carico di So.Ge.Mi relativamente alla bonifica dei terreni mercatali.
Per quanto riguarda le costruzioni in uso, è da sottolineare che gran parte delle stesse sarà oggetto di demolizione per la realizzazione del nuovo mercato ortofrutticolo. Ai fini della valutazione dei beni, si può ipotizzare una superficie costruita esistente pari a circa 1/3 dell'estensione dell'area (200.000 mq) e un valore venale pari al costo di costruzione deprezzato dei manufatti edilizi (150/ 250 €/mq).
Tenuto conto dell'approssimazione dei dati di consistenza e delle variabili in gioco, che saranno opportunamente valutate nella perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, è comunque possibile prevedere che il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di conferimento in proprietà risulti compreso in un range pari a:
V = 190.000.000,00/210.000.000,00 euro.

Distinti saluti

Il Direttore
Arch. Franco Zinna

Allegato sub n. 7 composto da n. 3 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 547001/2017
U.VALUTAZIONI ECONOM
Del 30/11/2017 14.29.48
(S) U.AMMINISTRAZIONE E
01/12/2017

Att

COMUNE DI MILANO
AREA PIANIFICAZIONE
PG 547001/2017
U.VALUTAZIONI ECONOM
Del 30/11/2017 14.29.48
(S) PROT. AREA GOVERNANC
30/11/2017

Direzione Bilancio e Entrate
Area Pianificazione e Controlli Economico-Finanziari
Unità Valutazioni Economico-Finanziarie

Milano, 30 novembre 2017

Oggetto: **Parere relativo allo Studio di fattibilità economico-finanziaria del progetto comportante la realizzazione, da parte di So.Ge.Mi. S.p.A., del nuovo Padiglione Ortofrutta e della piattaforma logistica.**

In esito alla nota di codesta Area - in atti P.G. n.347892 del 27 luglio c.a., con la quale è stato richiesto il formale rilascio del parere cui all'oggetto nonché a seguito dell'esame della documentazione allegata alla predetta nota, si formulano le successive considerazioni.

Si premette che la scrivente Area ha esaminato i dati e le informazioni contenuti nella seguente documentazione (di seguito indicata come il "Piano"):

- documento recante "*Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta - 1 Agosto 2017*";
- file excel *2017-06-14_Project SogeMi model - values*";
- file excel *2017-06-14_Project SogeMi model* (con formule accessibili), trasmesso in data 14 novembre c.a.
- "*Mercato Ortofrutticolo di Milano - Documento finale*", elaborato da Bain & Company, datato 21 novembre 2017;
- documento recante "*Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta - 1 Agosto 2017 - aggiornamento del 17 novembre 2017*", trasmesso in data 21 novembre c.a.

Il file contenente il modello economico-finanziario identifica e quantifica i flussi di ricavo, quelli di costo di investimento e gestione nonché i costi finanziari ipotizzati nell'arco di 43 annualità (2018-2060). In tale periodo, in considerazione dell'impianto tariffario ipotizzato, è previsto il conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione e l'ammortamento degli investimenti.

Dalla documentazione esaminata si evince che il Progetto, nel corso dei suoi primi 3 anni di attuazione, prevede la realizzazione di un nuovo Padiglione Ortofrutta in sostituzione di quello esistente e di una piattaforma logistica per l'erogazione di servizi a valore aggiunto agli operatori.

L'investimento complessivo iniziale per la realizzazione di nuovi fabbricati è stimato in €89 mil. ca. di cui €79 mil. ca. per il nuovo Padiglione Ortofrutta e €10 mil. ca. per la piattaforma logistica.

A fronte di un fabbisogno iniziale per investimenti pari a €95 mil. ca. (inclusi oneri finanziari capitalizzati), per la relativa copertura finanziaria è stato ipotizzato il ricorso a equity per €49 mil. (di cui €39 mil. a seguito di aumento di capitale da parte del Comune di Milano) e a linee di credito bancario per €45,6 mil.

In merito alle fonti di finanziamento del piano di investimenti previsto, si ritiene meritevole di opportuni approfondimenti il tema dell'apporto di equity. In particolare si rileva che a pag. 42 del documento recante "*Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta - 1 Agosto 2017 - aggiornamento del 17 novembre 2017*" tra le fonti finanziarie è indicato un importo di €10 mil. a titolo di "Autofinanziamento SogeMi". Si precisa che tale autofinanziamento, nell'ambito dei prospetti di calcolo che compongono il modello economico-finanziario, è ricompreso nel capitale sociale.

Nel summenzionato documento si indicano i componenti dell'autofinanziamento costituite da cassa disponibile per €3,0 e, per €7,0, da "*valorizzazione patrimonio immobiliare disponibile della Società e futuri cash flows positivi*".

Ciò considerato si rileva che nel Piano non sono forniti dettagli in merito alle attività che la Società intende sviluppare per conseguire tali somme né i relativi tempi. In particolare non si rilevano evidenze della valorizzazione del patrimonio immobiliare nei prospetti di calcolo del modello economico-finanziario.

L'impatto sulla gestione determinato dal piano di investimenti, con un aggravio sul risultato netto di €95 mil. ca. di maggiori ammortamenti e €18 mil. ca. di maggiori oneri finanziari netti, è compensato da un notevole incremento del margine operativo lordo che, a partire dal 4° esercizio (in cui sia il nuovo Padiglione Ortofrutta che la piattaforma logistica risultano operativi) aumenta di oltre €3 mil. rispetto all'importo che si prevede di conseguire nel 2017.

L'aumento del margine operativo lordo è determinato da due fattori. Il primo di essi è rappresentato da un moderato incremento dei ricavi (+0,8 mil. ca. nel 4° esercizio rispetto al dato stimato per il 2017). Tale valore è determinato da un forte aumento della componente a tariffa amministrata (+ 2,8 mil. ca.) e dalla notevole riduzione di quella a canone libero (-€2,0 mil. ca.).

Il secondo e decisivo fattore che consente al margine operativo lordo di attestarsi fin dal 4° esercizio del Piano su livelli notevolmente superiori a quelli attuali, è rappresentato dai risparmi conseguiti sul lato dei costi di gestione.

In proposito il Piano ipotizza una forte riduzione dei costi attualmente sostenuti per il Padiglione Ortofrutta. I minori costi - sempre con riferimento all'anno "a regime" del Piano (il 4°) - ammonterebbero a €2,2 mil. (-20% circa rispetto al 2017). Tale riduzione dei costi gestionali è ipotizzabile alla luce degli efficientamenti della gestione che assicurerebbero, in particolare, una forte contrazione delle seguenti voci di costo: pulizie, vigilanza, manutenzioni ordinarie e utilities.

Si osserva che può costituire un'area di potenziale criticità, in particolare nel corso del periodo di 17 anni di rimborso del finanziamento bancario, l'effettivo conseguimento delle performance di ricavo e costo testé menzionate che determinano il valore del margine operativo lordo.

In particolare per quanto concerne i ricavi si ritiene opportuno evidenziare che l'assunto della piena occupazione su cui è basata la stima degli introiti generati dalla concessione degli spazi del nuovo Padiglione Ortofrutta e della piattaforma logistica, trae fondamento, così come dichiarato nel Piano, dal trend storico della vacancy.

Si fa presente che i dati conseguiti in passato in termini di occupazione degli spazi (vedasi in proposito il documento recante "*Mercato Ortofrutticolo di Milano*", elaborato da Bain & Company) potrebbero comunque non supportare del tutto l'attendibilità delle previsioni per la nuova realtà mercatale caratterizzata da nuovi assetti delle strutture e da un sensibile aumento tariffario.

La scrivente Area ha inoltre provveduto ad esaminare l'impianto tariffario la cui analitica articolazione è contenuta nella documentazione predisposta da So.Ge.Mi. S.p.A. In proposito si premette che, tra i principali presupposti dell'intero Piano, risultano annoverate le seguenti ipotesi:

- un sensibile incremento della tariffa amministrata del nuovo Padiglione Ortofrutta che varia dall'attuale valore medio di €71,62/mq./anno a €130/mq./anno (+81,5%);
- la determinazione di un canone libero per la concessione degli spazi della nuova piattaforma logistica pari a €95/mq./anno.

Per quanto concerne gli spazi del nuovo Padiglione Ortofrutta, dalla documentazione esaminata si evince che la relativa tariffa copre i costi operativi (rappresentati sia da quota-parte dei costi comuni che da oneri di diretta imputazione), gli ammortamenti dell'investimento, le manutenzioni straordinarie e il costo del capitale investito.

La componente tariffaria relativa al costo del capitale è stata determinata sulla base di un importo del capitale investito pari a €29,447 mil. (corrispondente alla differenza tra il costo di investimento per il nuovo Padiglione di €78,447 mil. e l'importo del capitale azionario destinato alla copertura di tale investimento, pari a €49 mil.). Il predetto valore di €29,447 mil. deve considerarsi riferito al capitale di credito necessario per la copertura degli investimenti di cui si ipotizza la relativa remunerazione al tasso medio annuo del

finanziamento bancario (4,26%). Il costo che ne consegue, puntualmente traslato in tariffa, ammonta annualmente a €1.254 mil. ca.

Per gli spazi della piattaforma logistica il relativo canone, pari a €95/mq./anno, oltre ad incorporare i costi di gestione (diretti e comuni), tiene conto dei costi di ammortamento, manutenzioni straordinarie e remunerazione del capitale investito.

Ai fini del computo di tale remunerazione si è tenuto conto esclusivamente del capitale di credito (si ipotizza infatti che l'intero investimento di €10,302 mil. per la costruzione della piattaforma sia coperto con le linee di credito che saranno accese dalla Società).

Si ritiene necessario segnalare anche la sussistenza di ulteriori fattori di rischio rappresentati, tra gli altri, dal rischio di costruzione (ad es.: variazione dei costi di investimento e/o di manutenzione straordinaria, modifica della durata del periodo di costruzione) e da quello finanziario (ad es.: variazione dei tassi di interesse) che impongono l'individuazione di opportune modalità di mitigazione allo scopo di evitare il deterioramento dei margini di redditività e pregiudicare la bancabilità dell'operazione prospettata.

Dalla verifica degli indicatori emergenti dal Piano emergono valori che assicurano la redditività e la sostenibilità finanziaria del Progetto. In particolare l'indicatore usualmente utilizzato per apprezzare il profilo della fattibilità finanziaria di un'operazione di investimento e della connessa gestione (D.S.C.R. annuo) assume un valore medio pari a circa l'1,35.

In esito alle considerazioni precedentemente formulate si ritiene pertanto di esprimere una valutazione positiva in merito ai fondamentali economico-finanziari e patrimoniali contenuti nella Documentazione relativa al Piano predisposto da So.Ge.Mi. S.p.A., fermo restando i punti di attenzione e le osservazioni sopra evidenziate.

Si ritiene infine che il Piano sia stato formulato in riferimento a normali condizioni di mercato e che non tenga conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.

Si evidenzia altresì che, dal momento che il Piano risulta fondato su dati di natura previsionale, la possibilità che siano conseguiti i risultati in esso previsti dipende esclusivamente dalla coerenza e dall'efficacia delle azioni che saranno implementate da So.Ge.Mi. S.p.A.

I FUNZIONARI DELL'AREA PIANIFICAZIONE E CONTROLLI ECONOMICO-FINANZIARI - UNITA' VALUTAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Dott. Attilio Tollis

Dott. Flavio Necchi

IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE E CONTROLLI ECONOMICO-FINANZIARI - DIREZIONE BILANCIO E ENTRATE

Dott. Paolo Poggi

AL DIRETTORE DELL'AREA GOVERNANCE - DIREZIONE PARTECIPATE E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dr.ssa Laura Peroncini

SO.GE.MI. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano

SogeMi
Mercato Agroalimentare Milano

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 551796/2017
SOGEMI
Del 04/12/2017 12:00:38
(S) U AMMINISTRAZIONE E
04/12/2017

SZ/tg
Prot. n. 719

Milano, 28 novembre 2017

Allegato sub n. 8 composto da n. 46 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

COMUNE DI MILANO

Gent.ma Dott.ssa
Laura Peroncini
Direttore dell'Area Contratti
Gestione e ad interim
Area Governance
Comune di Milano
Via Larga, 12
20122 Milano

Oggetto: Lettera di trasmissione documentazione finale Bain & Company.

Gentile dottoressa Peroncini,

con la presente siamo a trasmetterLe documentazione finale elaborata dall'Advisor Bain & Company i cui contenuti sono condivisi dalla Società.

Cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Avv. Stefano Zani

Via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
Telefono 02 550051
Fax 02 55005309

capitale sociale € 22.500.014,70
interamente versato

cod. fisc. e partita IVA 03516950155
reg. Imprese Milano n.03516950155
R.E.A. Milano n. 485832

Mercato Ortofrutticolo di Milano
Documento Finale

BAIN & COMPANY

COMUNE DI MILANO
AREA GOVERNANCE
PG 551796/2017
SOGEMI
Del 04/12/2017 12:00:38
(S) U.AMMINISTRAZIONE E
04/12/2017

SogeMi
MERCATO AGROALIMENTARE MILANO

Versione Finale rilasciata da Bain & Company Italy, Inc. il 28/11/2017

Carlo Morgavi

Carlo Morgavi – Partner

Milano, 28 Novembre 2017

Disclaimer

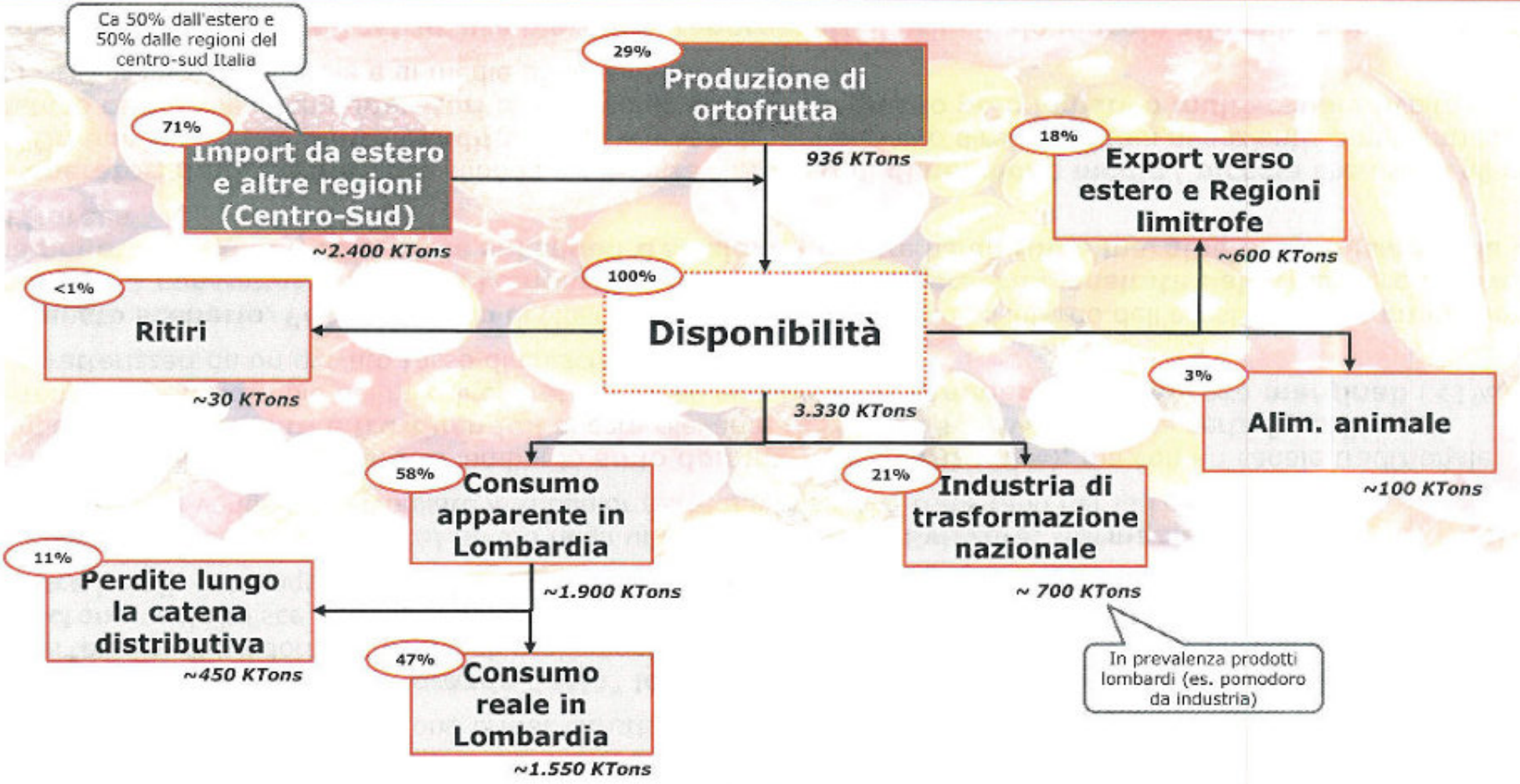
- This material and the analysis contained herein (the "Report") was prepared by Bain & Company Italy, Inc. ("Bain") over a limited time period solely for the use of Sogemi S.p.a ("Client").
- The Report is intended solely for the use of Client and is not to be disclosed in whole or in part to any third party without Bain's explicit prior written permission. In the event Bain does grant permission for this Report to be disclosed to a third party, Bain will not permit the third party to rely on this Report.
- This work has been based on secondary market research, analysis of financial information available or provided to Bain, and a range of interviews with customers, competitors and industry experts. Bain has not independently verified this information and makes no representation or warranty, express or implied, that such information is accurate or complete.
- Projected market and financial information, analyses and conclusions contained herein are based (unless sourced otherwise) on the information described above and Bain & Company's judgment and should not be construed as definitive forecasts or guarantees of future performance or results.
- No responsibility or liability whatsoever is accepted by any person including Bain & Company, Inc. or its affiliates and their respective officers, employees or agents for any errors or omissions in this Report.
- This material is not complete without an accompanying oral discussion and presentation by Bain.

Sintesi del Documento

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

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Flussi di prodotto ortofrutticoli in Lombardia (2015)



Lombardia quale hub logistico di raccolta prodotti locali/ import e "smistamento" verso estero/ regioni limitrofe dopo aver soddisfatto la domanda locale

Fonte: Elaborazione Bain su dati CSO, ISMEA, ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1 **Overview della produzione ortofrutticola**

2 Andamento dei consumi di frutta e verdura

3 Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli

4 Panorama della distribuzione nell'ortofrutta

5 Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano

6 Benchmarking italiano ed internazionale

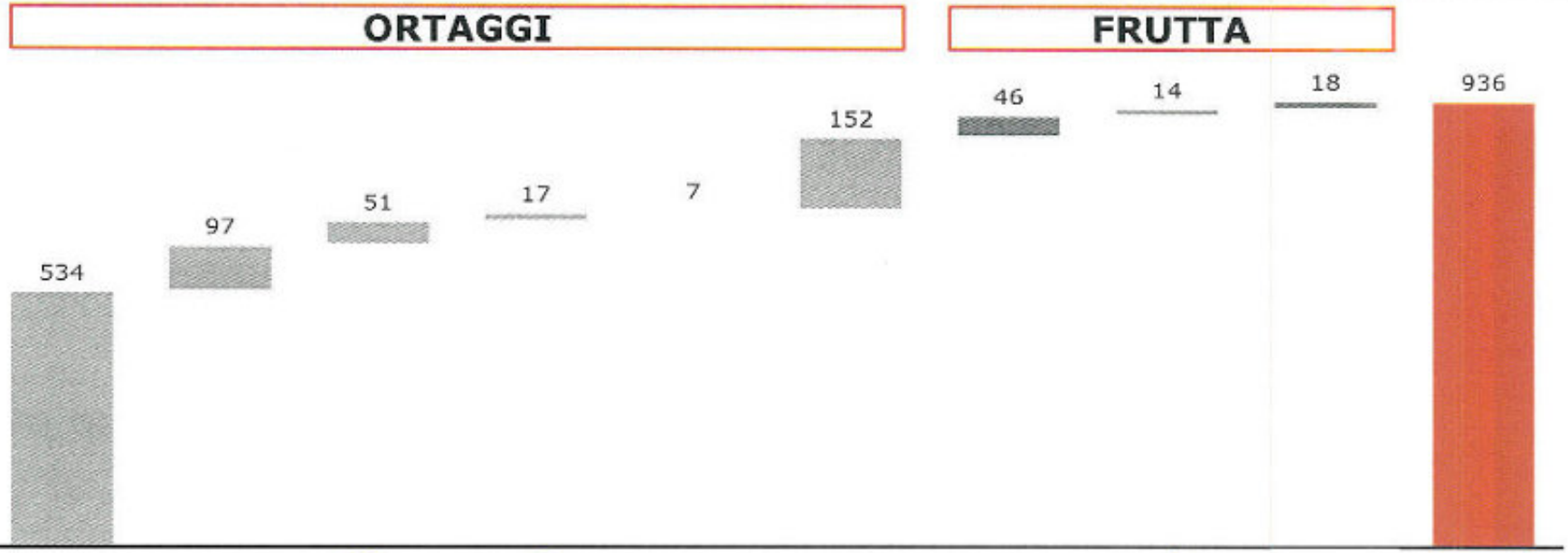
7 Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

1 Milione di tonnellate di ortofrutta prodotte in Lombardia di cui più della metà destinata alla trasformazione

PRODUZIONE ORTOFRUTTICOLA LOMBARDA PER COLTURA

(TONS K, 2015)



	Pomodoro da industria	Melone	Cocomero	Tuberi	Legumi	Altri ortaggi	Melo	Pero	Altra frutta	TOTALE
Produzione (tons K)	534	97	51	17	7	152	46	14	18	936
Sup. coltivata (ha K)	8	4	1	1	2	6	2	1	1	25
Resa terreno (tons/ha)	65	28	46	25	4	27	29	18	14	38

Pomodoro da industria quale principale coltura ortofrutticola lombarda

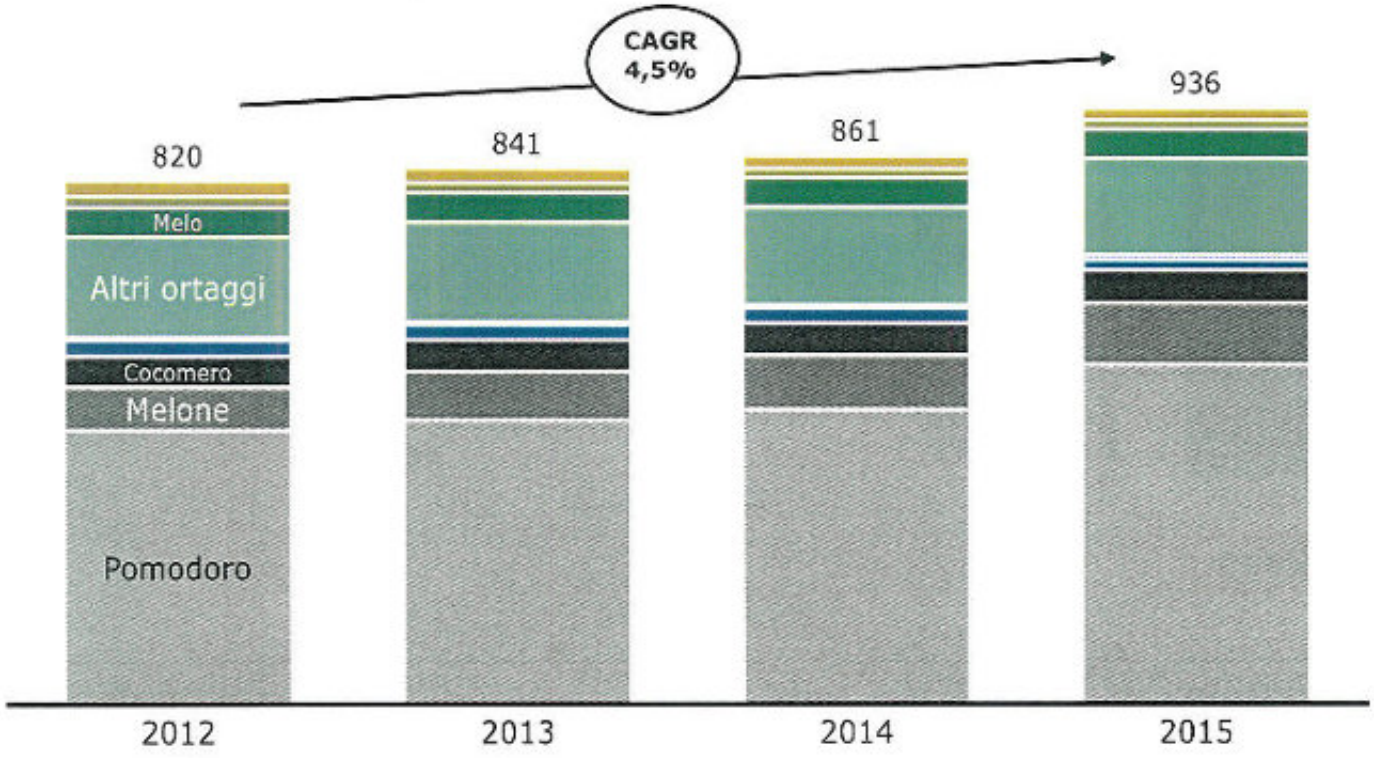
Fonte: ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Produzione ortofrutticola lombarda in crescita per la parte di trasformazione; stabile per i prodotti destinati al consumo

PRODUZIONE AGRICOLA LOMBARDA

(K TONS,2011-2015)



	2012	2013	2014	2015
Superficie (ha K)	25	24	23	25
Resa terreno (Tons/ha)	33	35	38	38

	CAGR '12-15
Melo	0%
Altri ortaggi	-1%
Legumi	12%
Tuberi	-12%
Cocomero	2%
Melone	13%
Pomodoro	7%

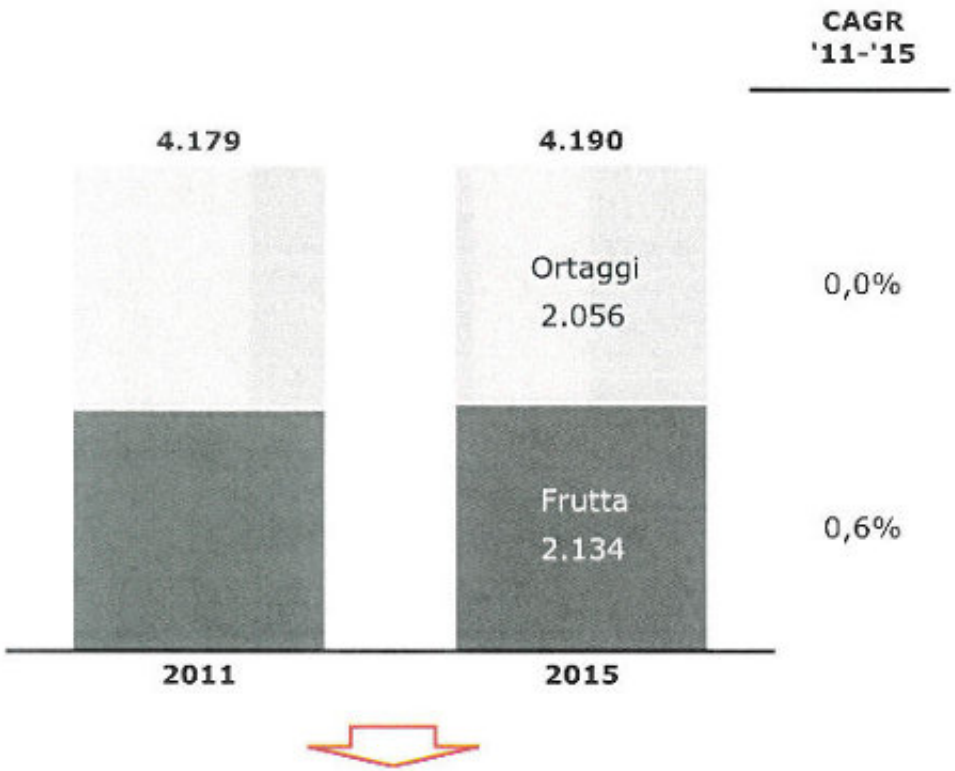
Fonte: Dati regione Lombardia, ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Comparto produttivo lombardo stabile e "vitale" alla luce del trend di imprese produttrici attive nel segmento

IMPRESE LOMBARDE ATTIVE NELLA COLTIVAZIONE DI ORTOFRUTTA

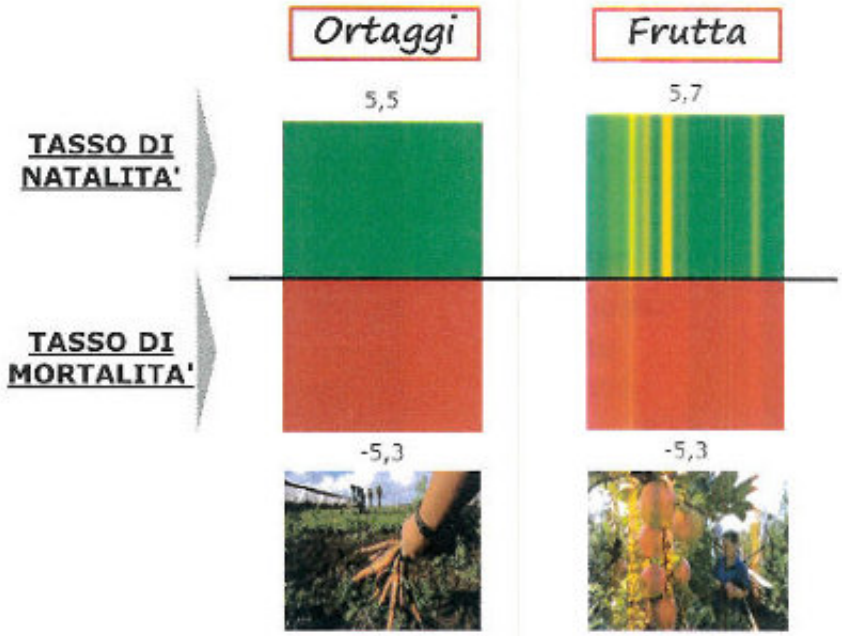
(# IMPRESE 2011-2015)



Numero di produttori stabile

TASSO DI VITALITÀ DELLE AZIENDE ORTOFRUTTICOLE LOMBARDE

(TASSO DI NATALITÀ/ MORTALITÀ IMPRESE – ANNO 2015)



Imprese aperte nel 2015	112	122
Imprese chiuse nel 2015	110	110
Totale imprese a fine 2015	2.056	2.134
Saldo 2015	+2	+12

Fonte: Regione Lombardia, ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1 Overview della produzione ortofrutticola

2 Andamento dei consumi di frutta e verdura

3 Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli

4 Panorama della distribuzione nell'ortofrutta

5 Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano

6 Benchmarking italiano ed internazionale

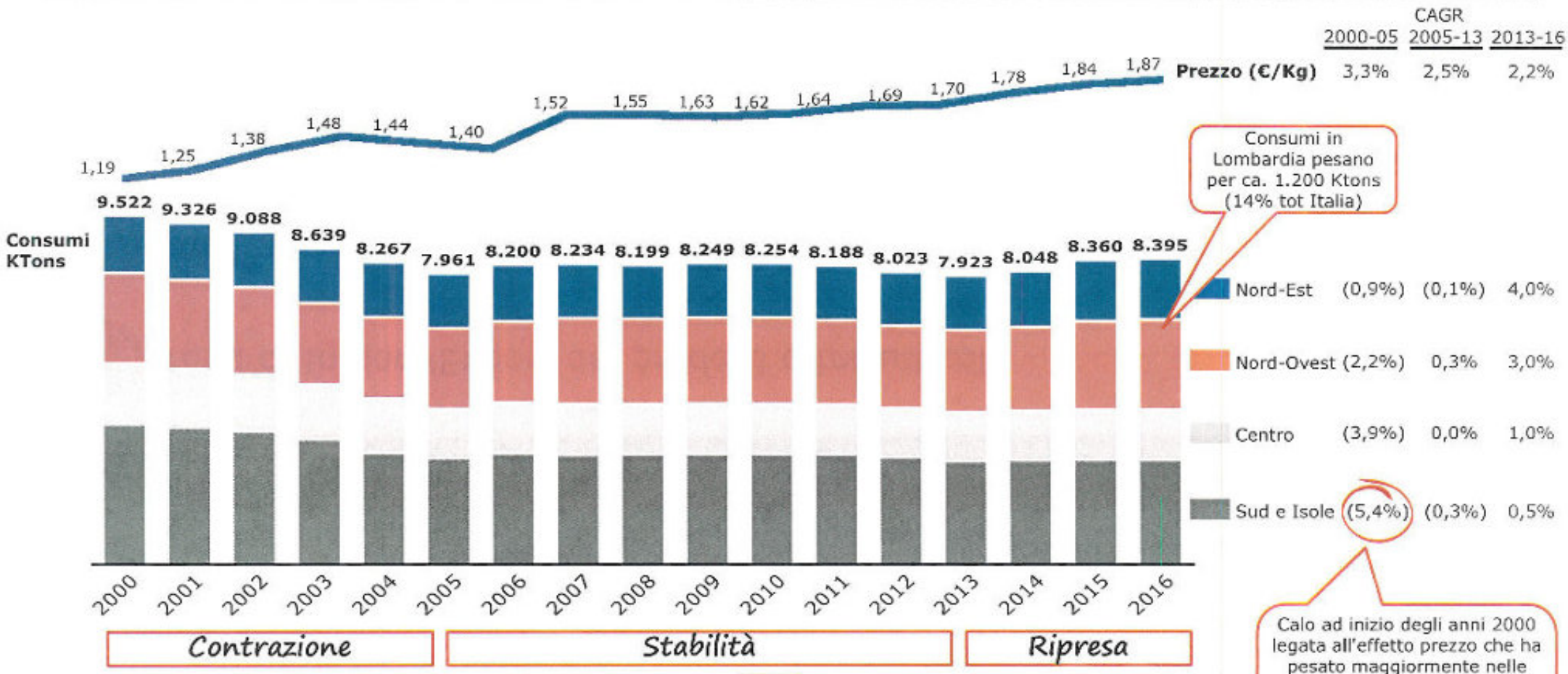
7 Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

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

ANDAMENTO DEI CONSUMI E DEI PREZZI DELL'ORTOFRUTTA IN ITALIA

(2000-2016)



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

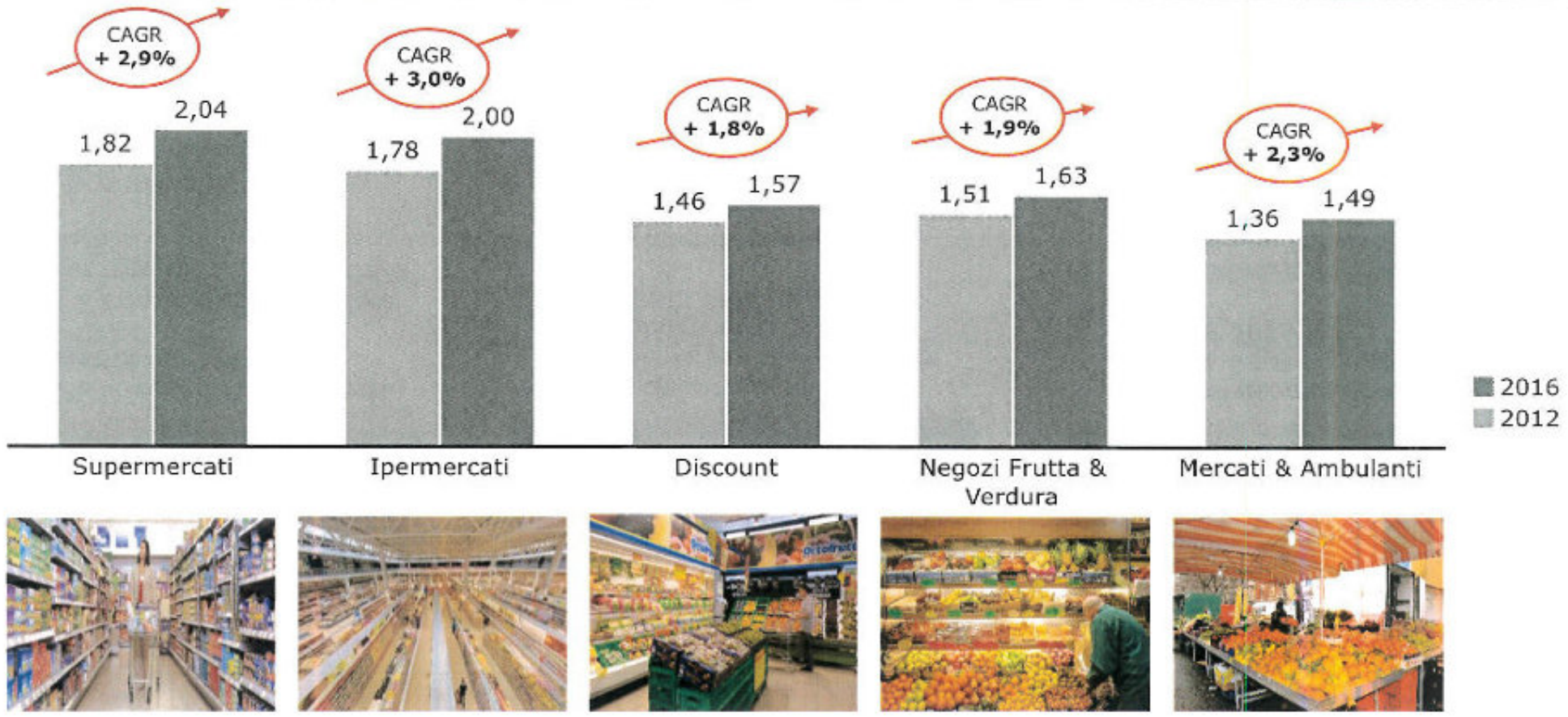
Fonte: CSO

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Aumento dei prezzi esteso su tutti i canali a testimonianza di un trend strutturale e non congiunturale

PREZZI AL DETTAGLIO DELL'ORTOFRUTTA IN ITALIA

(€/KG, 2012-2016)



Supermercati quale canale più caro e destinato a salire ulteriormente nel 2018 quando si pagheranno i sacchetti per pesare/ imbustare

Fonte: ISMEA

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Ripresa fondata su alcune dinamiche di acquisto dei consumatori all'insegna di più verdura di qualità

TREND NEI CONSUMI DI ORTOFRUTTA

STILE DI VITA SANO

- +**8,6**% le vendite di **prodotti salutistici** nel 2016
- **40**% di **consumatori** dichiara di voler **mangiare** più **frutta** e **verdura**
- Il **29**% dichiara di voler consumare **meno dolciumi**

RIDUZIONE DEGLI SPRECHI

- Il **28**% dei consumatori nel 2015 dichiarava di voler trovar più **prodotti eticamente sostenibili** ed **ecologici**
- Il **25**% intendeva mangiare **porzioni** più **piccole**

SERVIZI A VALORE AGGIUNTO

- +**7,3**% di vendite di **piatti pronti** e +**3,8**% quelle di **piatti unici** nel 2016
- +8% in **valore** e +5% in **valore** le vendite di **ortofrutta** a peso fisso nel 2016
- +**4,2**% dei **format distributivi** "**innovativi**", cioè su piccole superfici, per la spesa più frequente focalizzati su prodotti "ready to eat" e piccole confezioni

+ *Consumo di ortofrutta*

+ *Prezzo al consumo*

Consumatori più esigenti richiedono prodotti più sofisticati perseguendo al contempo uno stile di vita sano evitando sprechi

Fonte: ISMEA

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1 Overview della produzione ortofrutticola

2 Andamento dei consumi di frutta e verdura

3 Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli

4 Panorama della distribuzione nell'ortofrutta

5 Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano

6 Benchmarking italiano ed internazionale

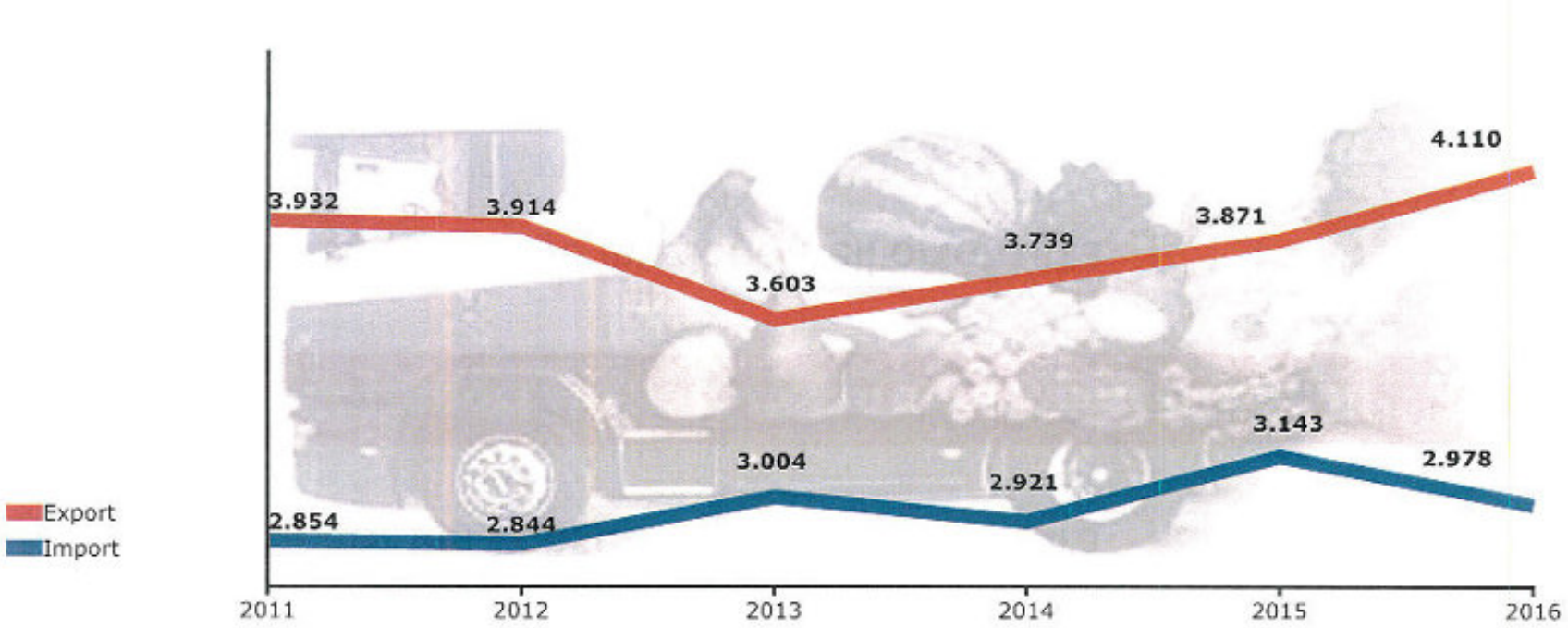
7 Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

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

IMPORT-EXPORT DI FRUTTA E VERDURA IN ITALIA

(TONS, K; 2011-2016)



						CAGR 11-13	CAGR 13-16
Export (CK)	3.523	3.630	3.776	3.629	3.997	4.175	-4%	4%
Import (CK)	2.117	2.044	2.215	2.095	2.454	2.390	3%	0%
Saldo Commerciale (CK)	1.406	1.586	1.561	1.534	1.542	1.785		
Saldo Commerciale (Tons K)	1.079	1.070	599	817	729	1.132		

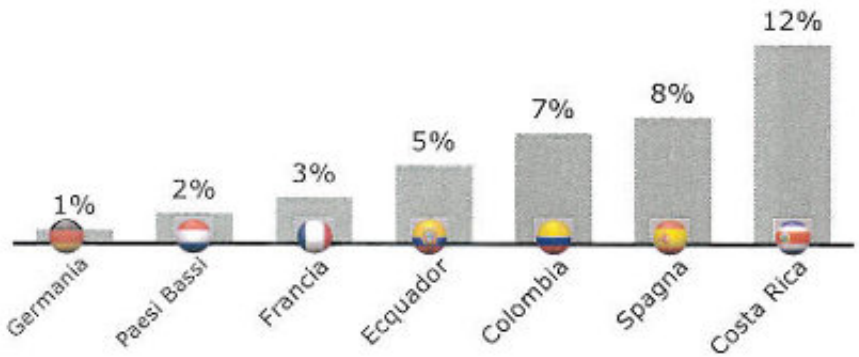
Fonte: CSO Report

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Germania prima destinazione dell'export su base nazionale con quasi il 30% dei volumi di esportazione

PAESI IMPORTAZIONE ORTOFRUTTA

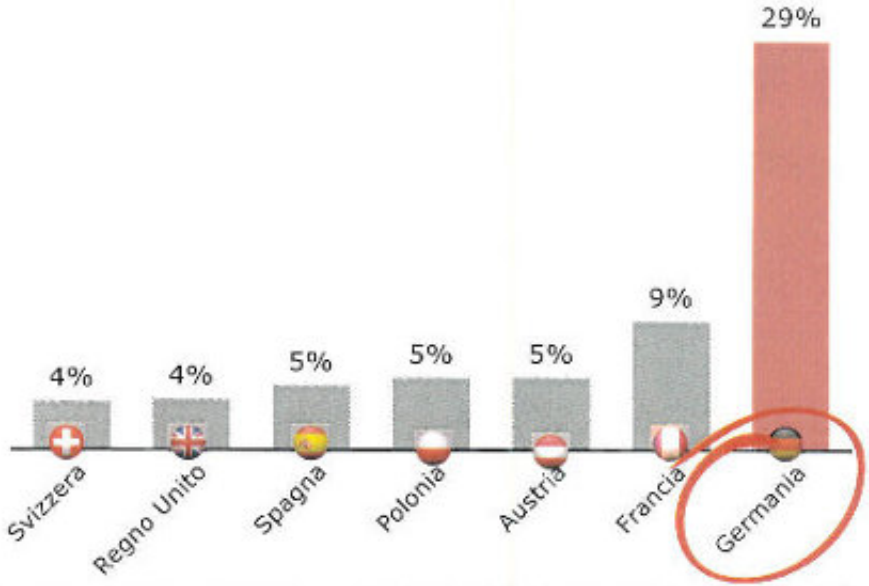
(%, 2016)



Tons	29.199	58.399	87.598	145.997	204.395	233.594	364.991

PAESI ESPORTAZIONE ORTOFRUTTA

(%, 2016)



Tons	143.914	150.136	189.794	211.820	213.205	375.959	1.175.873

Principali colture importate

Principali colture esportate

Fonte: CSO Report

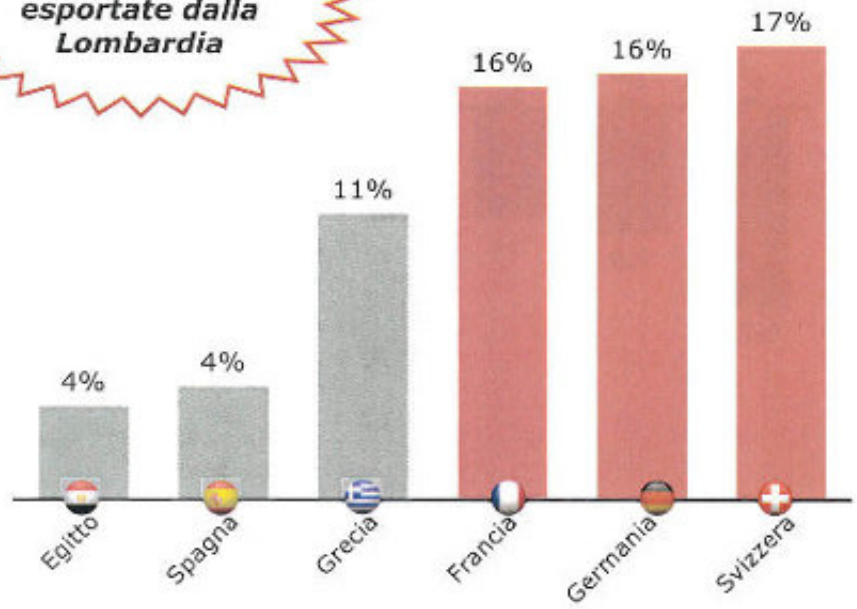
This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Svizzera primo mercato di destinazione dell'export di ortofrutta che passa per la Lombardia

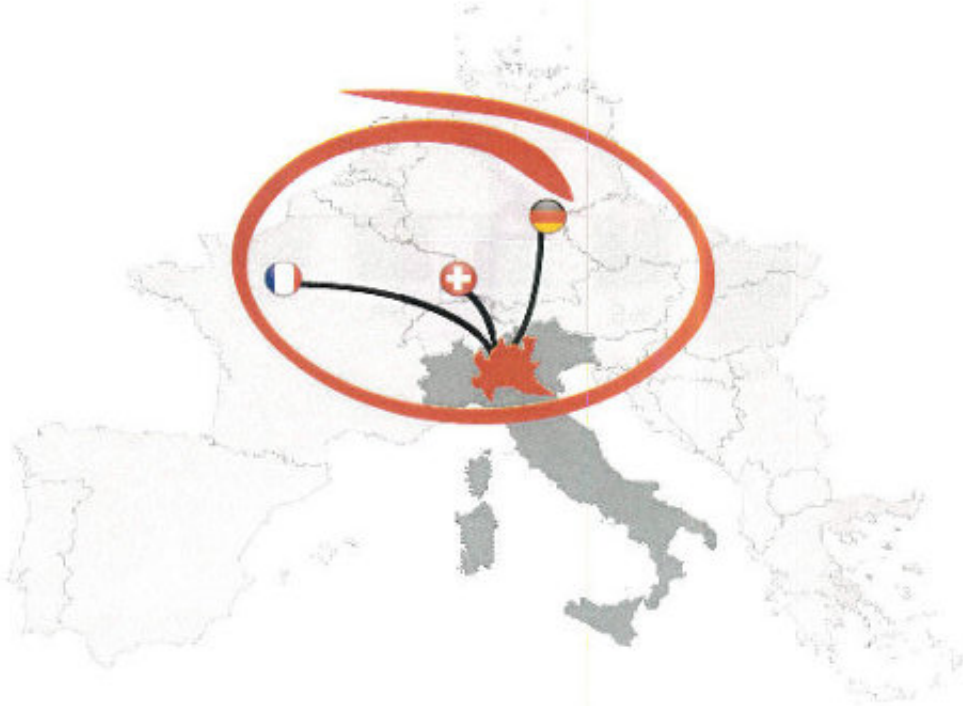
PRINCIPALI MERCATI ESTERI DI EXPORT ORTOFRUTTA DALLA LOMBARDIA

(% TONS K, 2015)

257 KTons di ortofrutta esportate dalla Lombardia



Tons	8.125	38.976	24.535	35.463	36.626	38.976



Svizzera, Germania e Francia pesano per quasi metà dei volumi di export di ortofrutta dal territorio lombardo

Fonte: Regione Lombardia

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1 Overview della produzione ortofrutticola

2 Andamento dei consumi di frutta e verdura

3 Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli

4 Panorama della distribuzione nell'ortofrutta

5 Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano

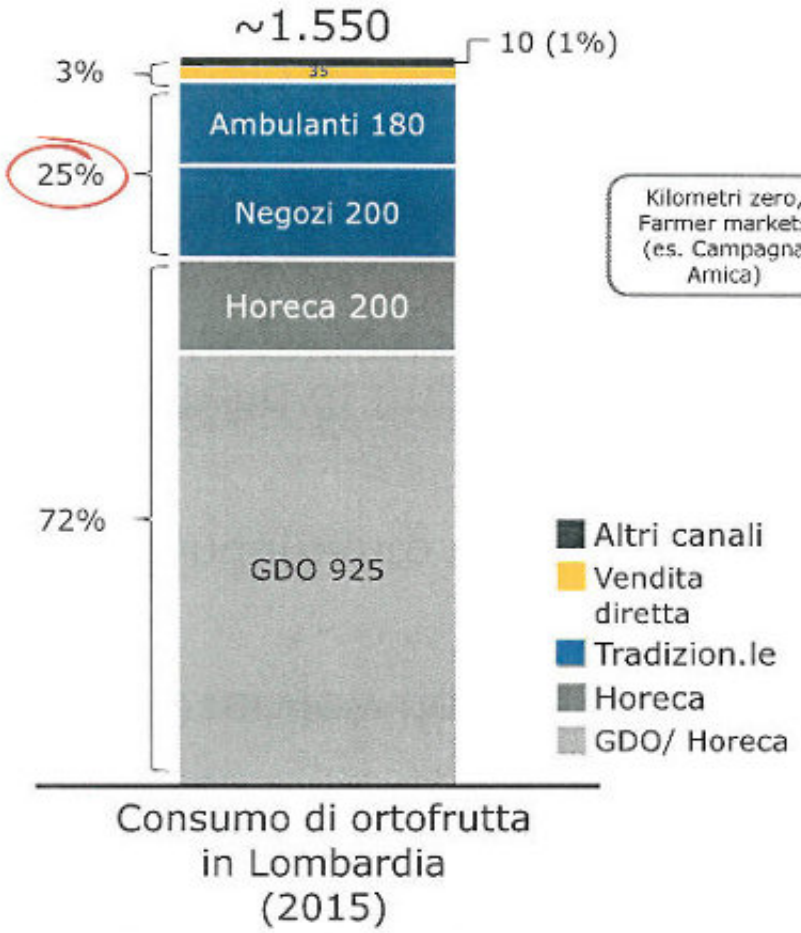
6 Benchmarking italiano ed internazionale

7 Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

~25% di ortofrutta in Lombardia è distribuita tradizionalmente, con una GDO ormai stabilizzata e nuovi canali ancora marginali

ORTOFRUTTA DISTRIBUZIONE A VOLUME IN LOMBARDIA
(KTONS)



CARATTERISTICHE DEI CANALI DI DISTRIBUZIONE
(LOMBARDIA, 2017)

	# PUNTI VENDITA	CONSUMO PER POS (TONS/ANNO)	FATTORI DI SCELTA DEI CONSUMATORI
E-commerce altri canali*	n.a.	n.a.	• Cambio modello di consumo (35%) • Alimentazione sana (19%)
Vendita diretta (da produttori) (Kilometri zero, Farmer markets (es. Campagna Amica))	~1.000**	~35	• Freschezza (40%) • Alimentazione sana (25%)
Mercato (ambulanti)*	~1.920	~90	• Freschezza (23%) • Venditori di cui mi fido (22%)
Negozi specializzati	~2.220		• Freschezza (38%) • Prezzo (14%)
Horeca	~26.400***	~8	• n.a.
Discount	~90	~450	• Prezzo (35%) • Risparmio di tempo (24%)
Supermercato	~1.875		• Prezzo (18%) • Freschezza (11%)
Ipermercato	~180		• Prezzo (20%) • Scelgo i prodotti da solo (14%)

Note: * GAS (Gruppi di Acquisto Solidali)
Fonte: Elaborazione Bain su dati CSO, ISMEA, ISTAT, Osservatorio del Commercio

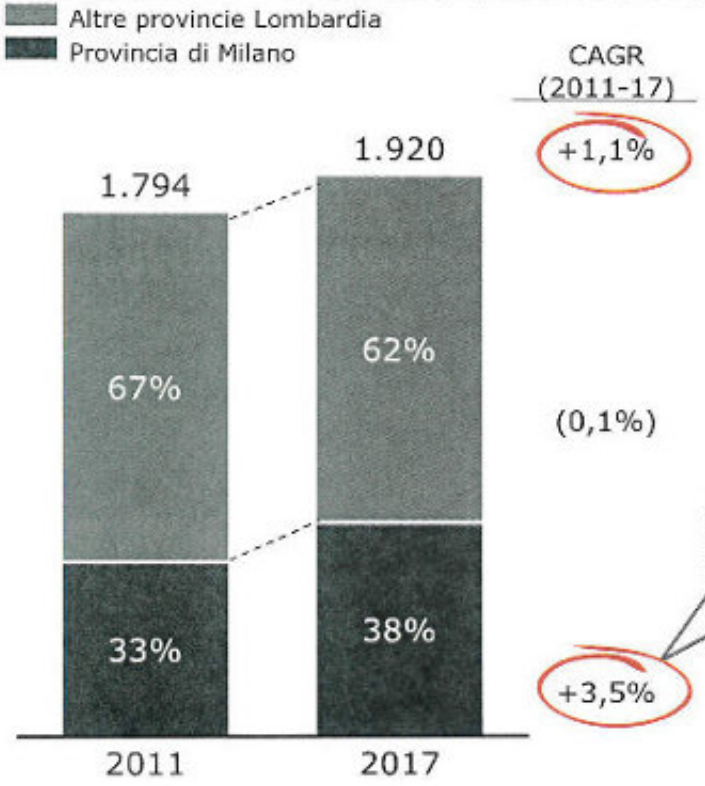
* Stimato come un 40% di banchi di ortofrutta su un totale di 4.800 totali
** Include ca. 960 spacci in cascina
*** Include ristoranti (anche da asporto), mense e catering

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent.

Ambulantato di ortofrutta in Lombardia molto "resiliente" anche grazie al graduale cambio del profilo dell'operatore

AMBULANTI ORTOFRUTTA IN LOMBARDIA

(# PUNTI VENDITA, 2011-2017)



Forte aumento dovuto al peso degli ambulanti extra-comunitari che sostituiscono le vecchie generazioni di ambulanti locali senza una discendenza disposta a dare continuità all'attività commerciale

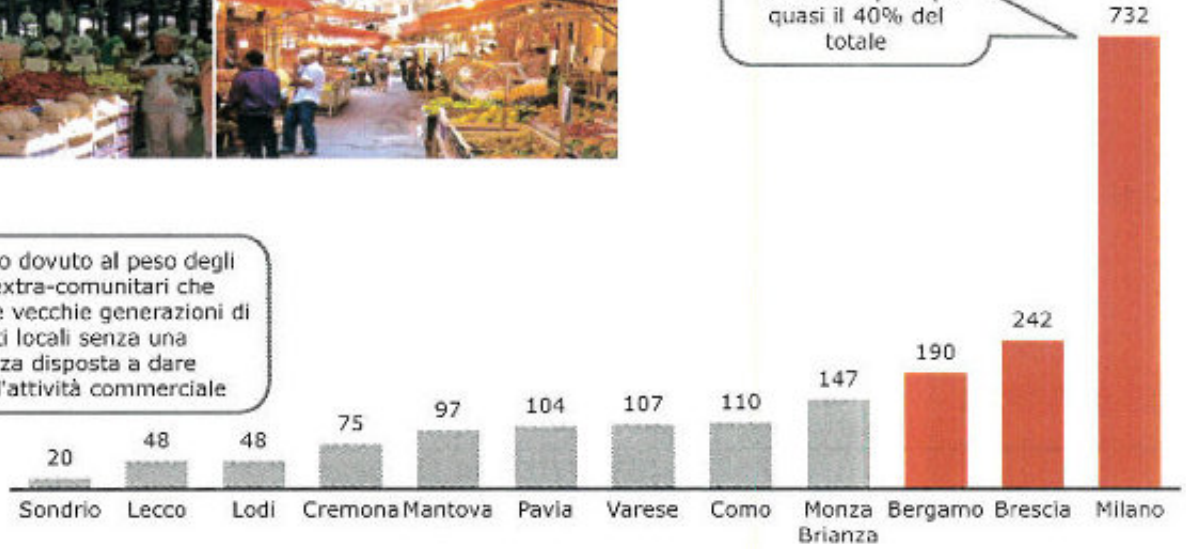
Crescita di Milano dovuta probabilmente alla presenza di nuove generazioni

DISTRIBUZIONE AMBULANTATO PER PROVINCIA

(# PUNTI VENDITA, 2017)

Totale 1.920

Provincia di Milano
Con un ambulantato particolarmente "vitale" che pesa per quasi il 40% del totale



% su totale	1%	3%	3%	4%	5%	5%	6%	6%	8%	10%	13%	38%
Ambulanti per 1.000 abitanti	0,11	0,14	0,21	0,21	0,23	0,19	0,12	0,18	0,17	0,17	0,19	0,23

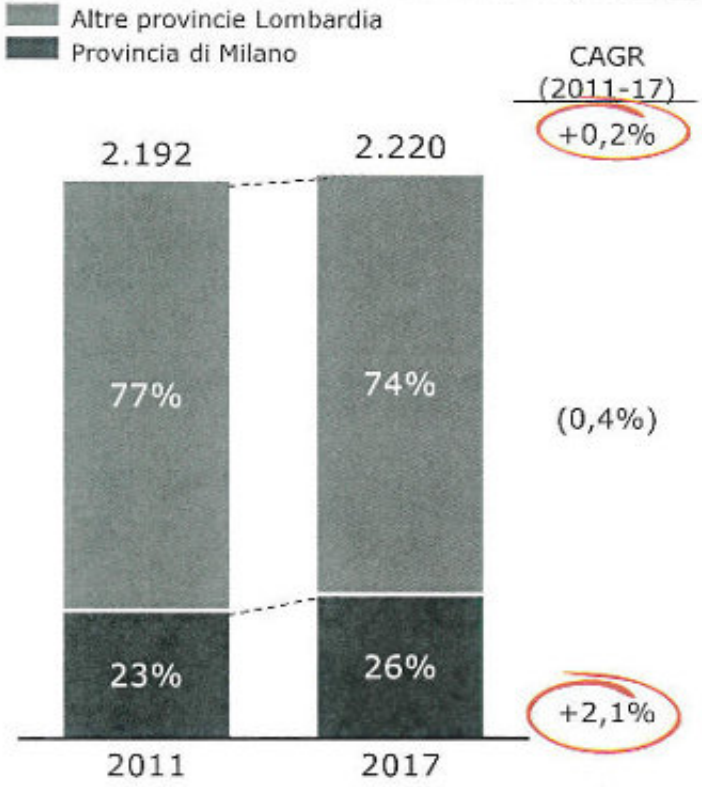
Fonte: Osservatorio nazionale del Commercio

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Negozi di ortofrutta lombardi stabili; Milano mostra un buon tasso di crescita

NEGOZI ORTOFRUTTA IN LOMBARDIA

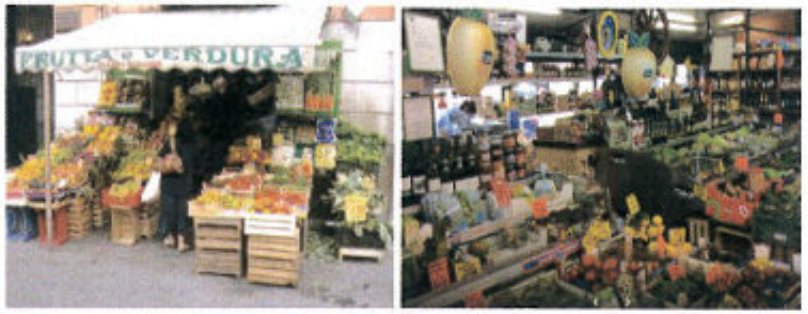
(# PUNTI VENDITA, 2011-2017)



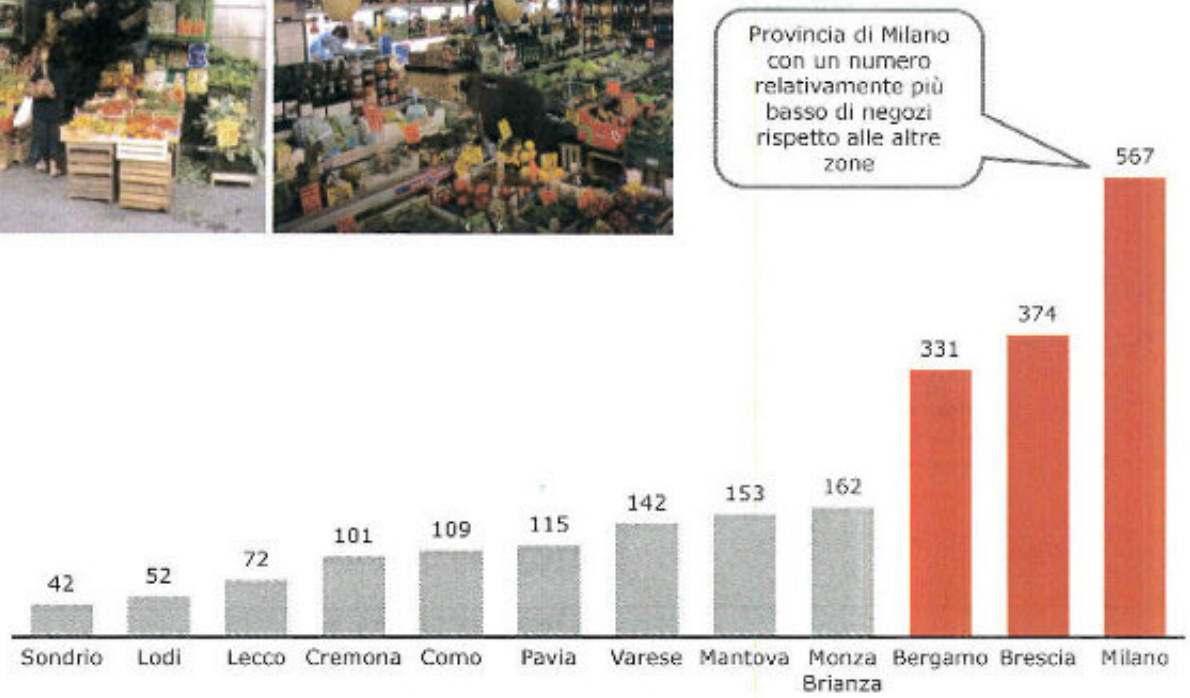
Milano in controtendenza rispetto alla altre provincie

DISTRIBUZIONE DEI NEGOZI PER PROVINCIA

(# PUNTI VENDITA, 2017)



Totale 2.220



% su totale	2%	2%	3%	5%	5%	5%	6%	7%	7%	15%	17%	26%
Negozi per 1.000 abitanti	0,23	0,23	0,21	0,28	0,18	0,21	0,16	0,37	0,19	0,30	0,30	0,18

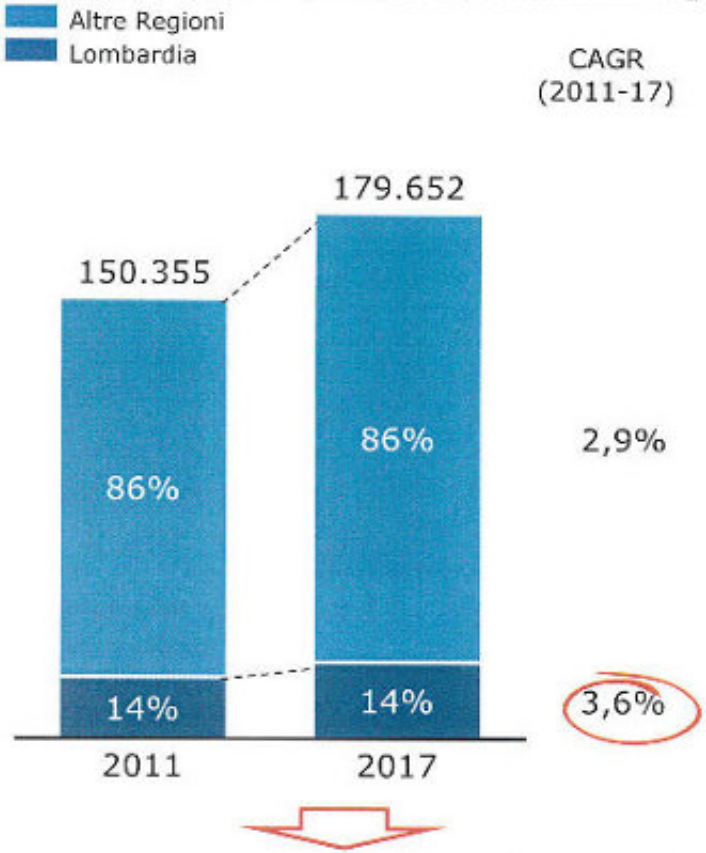
Fonte: Osservatorio nazionale del Commercio

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Punti vendita Horeca in crescita e con esercizi concentrati prevalentemente a Milano e provincia

HORECA IN LOMBARDIA

(# PUNTI VENDITA, 2011-2017)

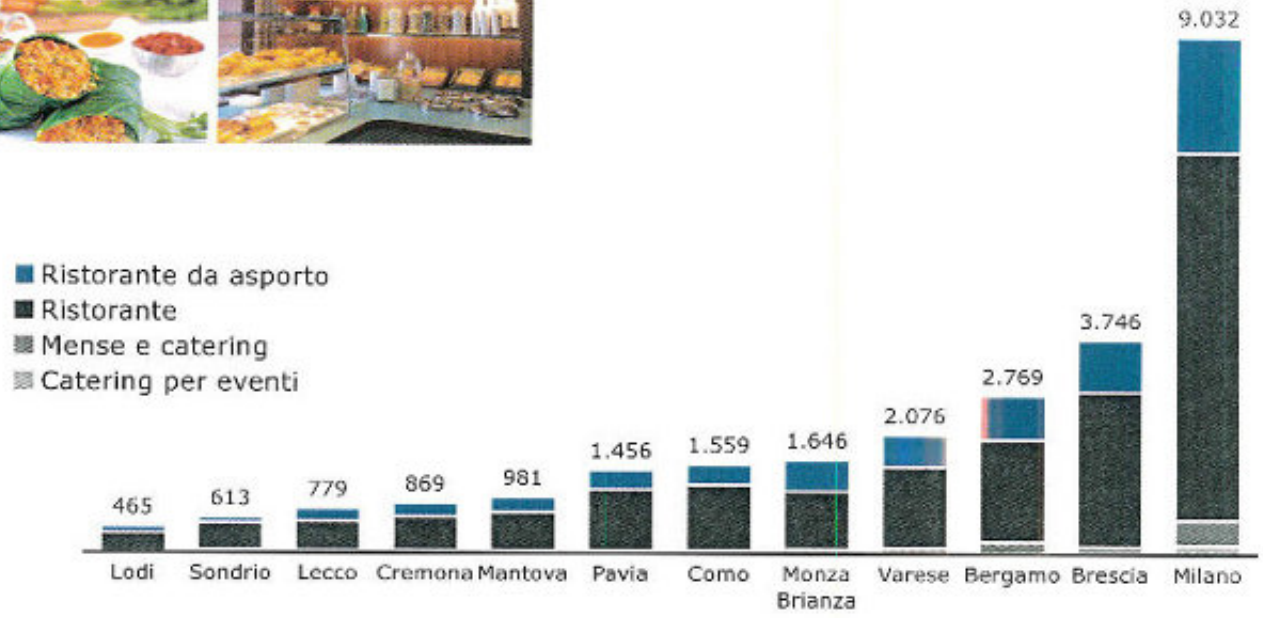


Crescita Lombardia più sostenuta

HORECA PER PROVINCIA

(# PUNTI VENDITA, 2017)

Totale 25.996



	Lodi	Sondrio	Lecco	Cremona	Mantova	Pavia	Como	Monza Brianza	Varese	Bergamo	Brescia	Milano
% su totale	2%	2%	3%	3%	4%	6%	6%	6%	8%	11%	14%	35%
Horeca per 1.000 abitanti	2,03	3,37	2,30	2,41	2,38	2,66	2,60	1,90	2,33	2,50	2,96	2,82

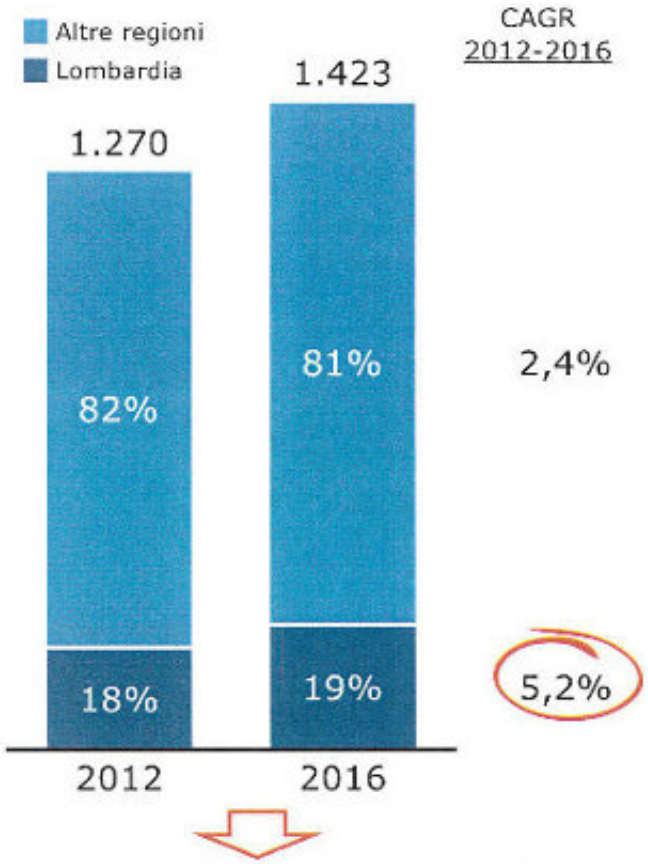
Note: esclusi dal segmento HORECA bar, gelaterie e pasticcerie
Fonte: Osservatorio Nazionale del Commercio; ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Negozi Bio in Lombardia pari quasi al 20% del totale Italia e in costante crescita, anche con catene dedicate

NEGOZI BIO IN LOMBARDIA

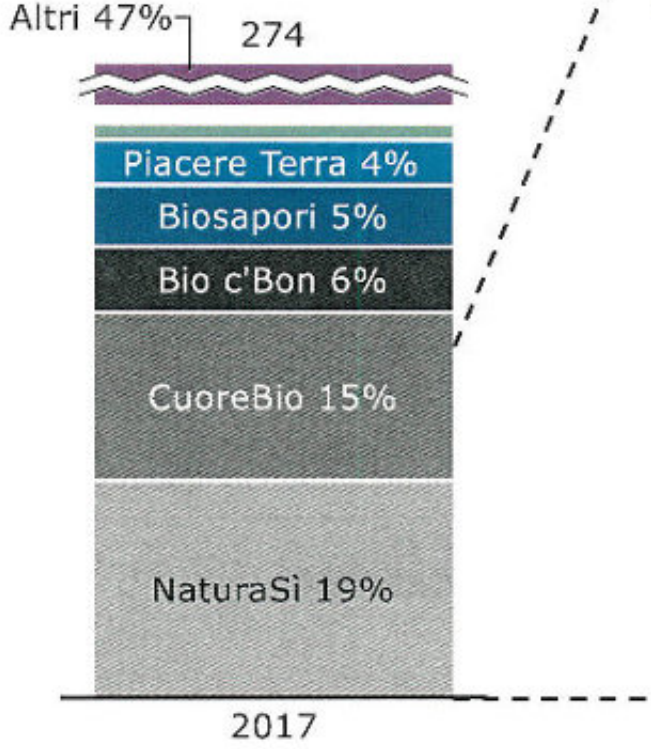
(# PUNTI VENDITA, 2017)



Crescita Lombardia più sostenuta

PRINCIPALI CATENE DI NEGOZI BIO IN LOMBARDIA

(# PUNTI VENDITA, 2017)



Entrambe parte del Gruppo **EcorNaturaSì,** che comprende **Naturasì e CuoreBio (94 punti vendita** in **Lombardia, 503** i tutta **Italia)** con una market share del 34% in Lombardia

Negozi in media **tra i 250 e 500mq**

NaturaSì presente **online con un assortimento di ~10.000 prodotti on-line:** alimentari (~5.000), beni per la persona, per la casa, per il bambino. Ortofrutta fresca esclusa dal commercio online

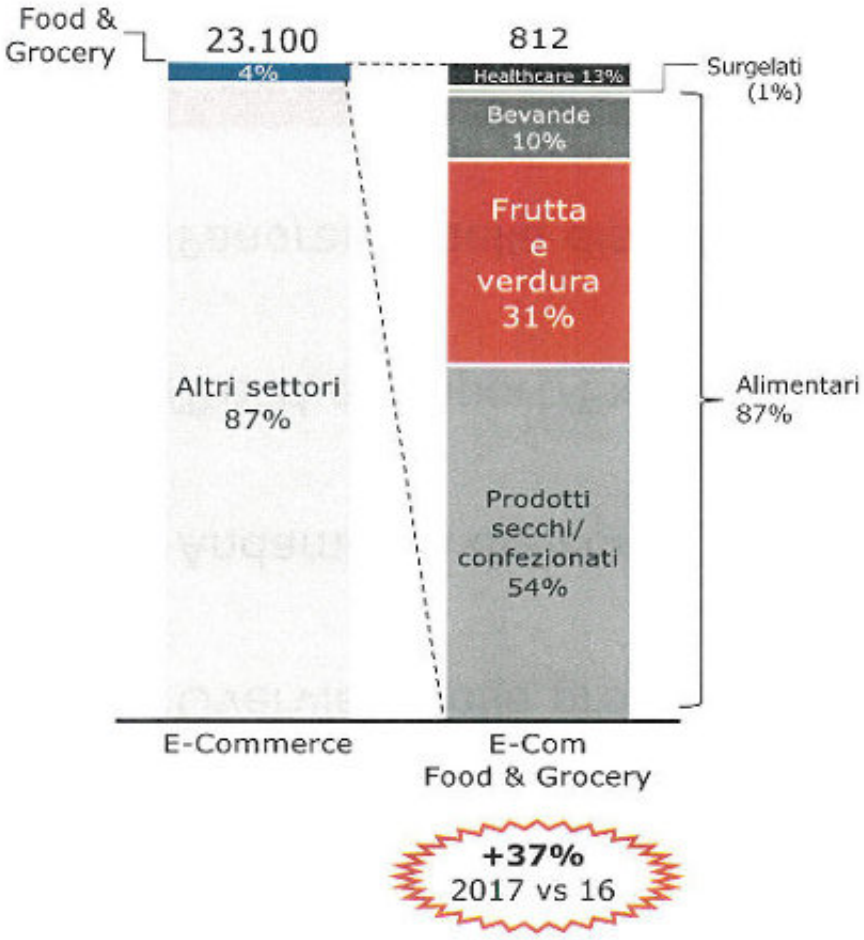
Fonte: Biobank, Siti web

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Acquisti on-line di prodotti ortofrutticoli ancora molto marginali (0,5% di penetrazione), pur se in forte crescita

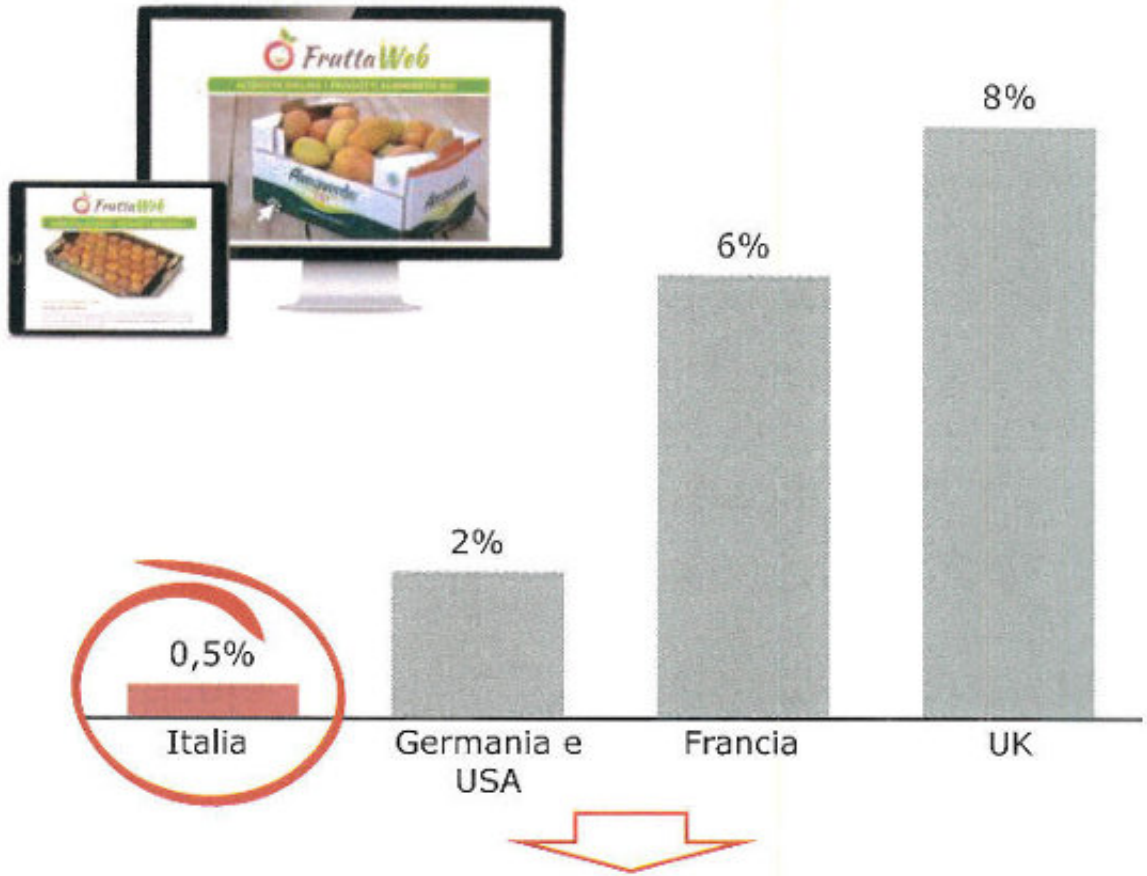
ACQUISTI ON-LINE FOOD & GROCERY IN ITALIA

(M€, 2017)



PENETRAZIONE E-COM VERSO TOTALE ACQUISTI RETAIL FOOD & GROCERY

(%, 2017)



Penetrazione in Italia ancora molto marginale rispetto agli altri Paesi

Fonte: Politecnico di Milano, NetComm

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1 Overview della produzione ortofrutticola

2 Andamento dei consumi di frutta e verdura

3 Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli

4 Panorama della distribuzione nell'ortofrutta

5 Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano

6 Benchmarking italiano ed internazionale

7 Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

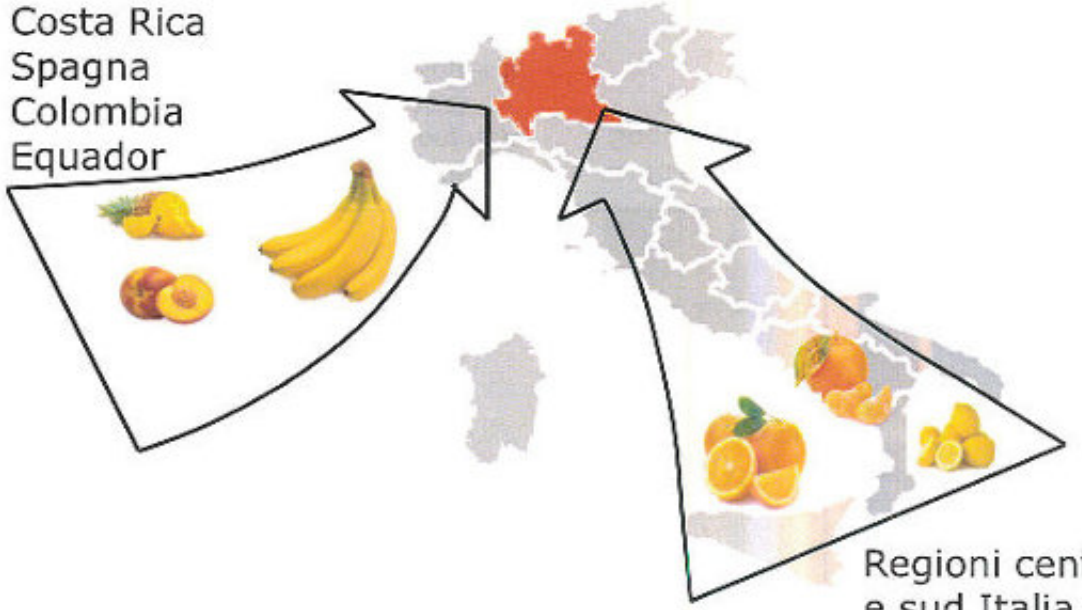
Lombardia quale hub logistico naturale in cui convergono grandi volumi di import da re-distribuire sul territorio

COLTURE ORTOFRUTTICOLE AUTOCTONE

Di cui più del 50% di pomodoro da industria

936 KTons

PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI DI IMPORTAZIONE



~2.400 KTons

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

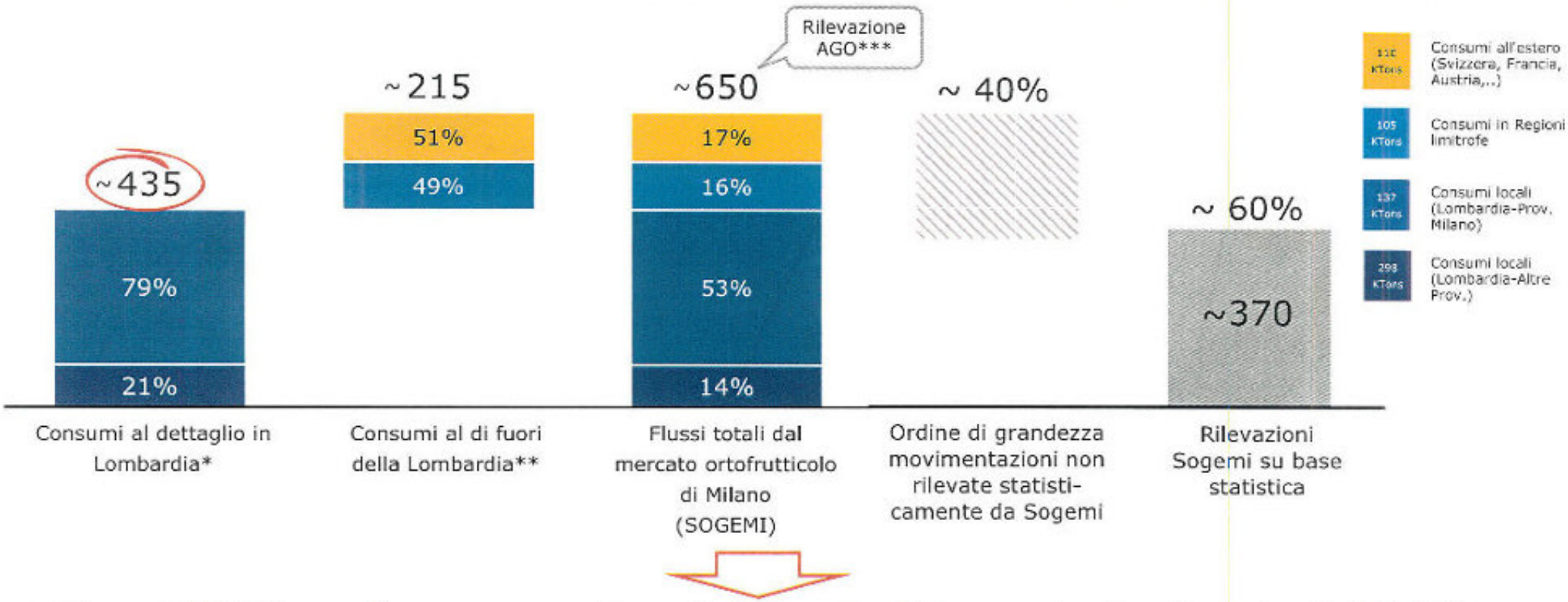
Fonte: Elaborazione Bain su dati CSO, ISMEA, ISTAT

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

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

FLUSSI DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO PER DESTINAZIONE

(KTONS, 2015)



Circa 650 Ktons di merce movimentata quale dato puntuale rilevato dall'AGO (coerente con stima Bain); rilevazioni Sogemi su base statistica sottostimano di ca. il 40% il dato reale

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

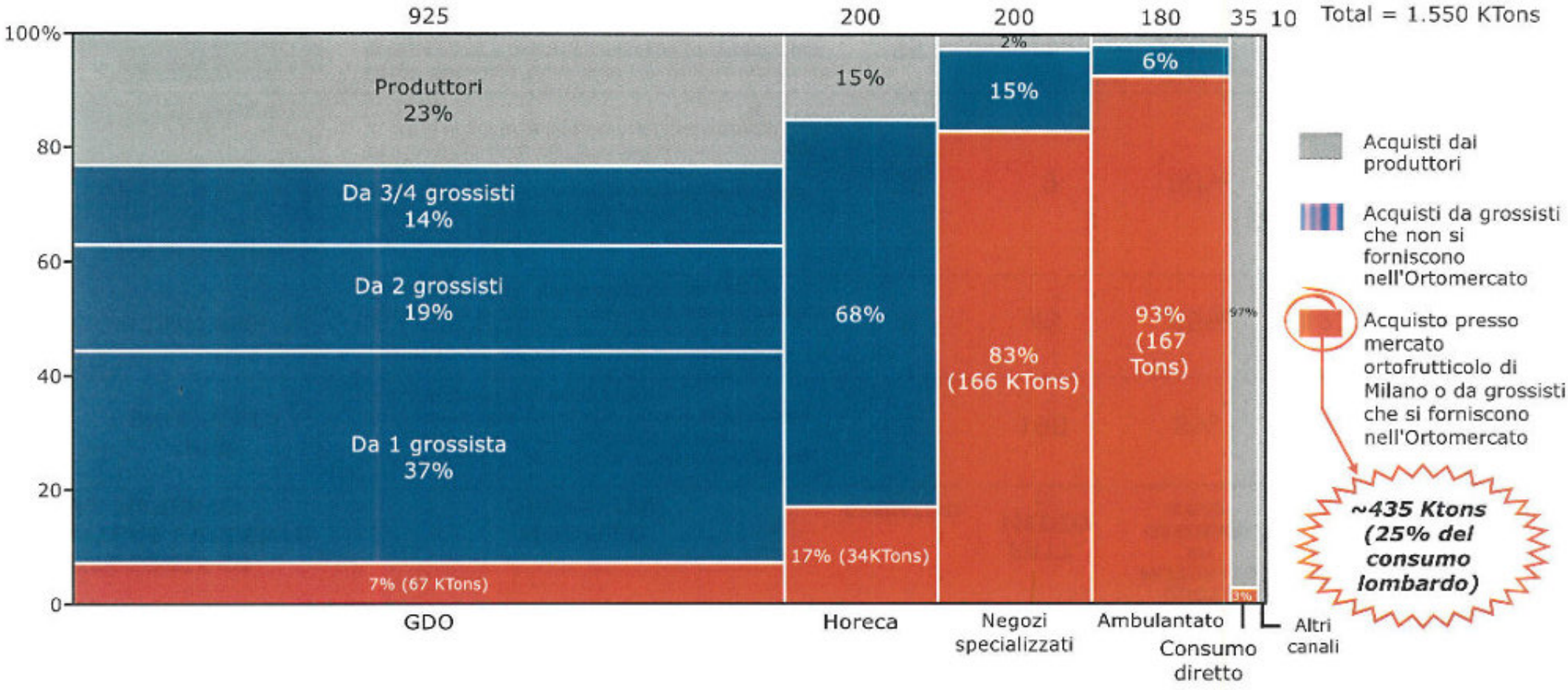
Fonte: Elaborazione Bain su dati CSO, ISMEA, ISTAT, Osservatorio del Commercio Interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

~85-90% di penetrazione dell'ortomercato nei canali tradizionali in Lombardia; peso limitato su GDO e Horeca

STRUTTURA DELLA SUPPLY CHAIN DI ORTOFRUTTA PER CANALE IN LOMBARDIA

(KTONS, 2015)



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

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

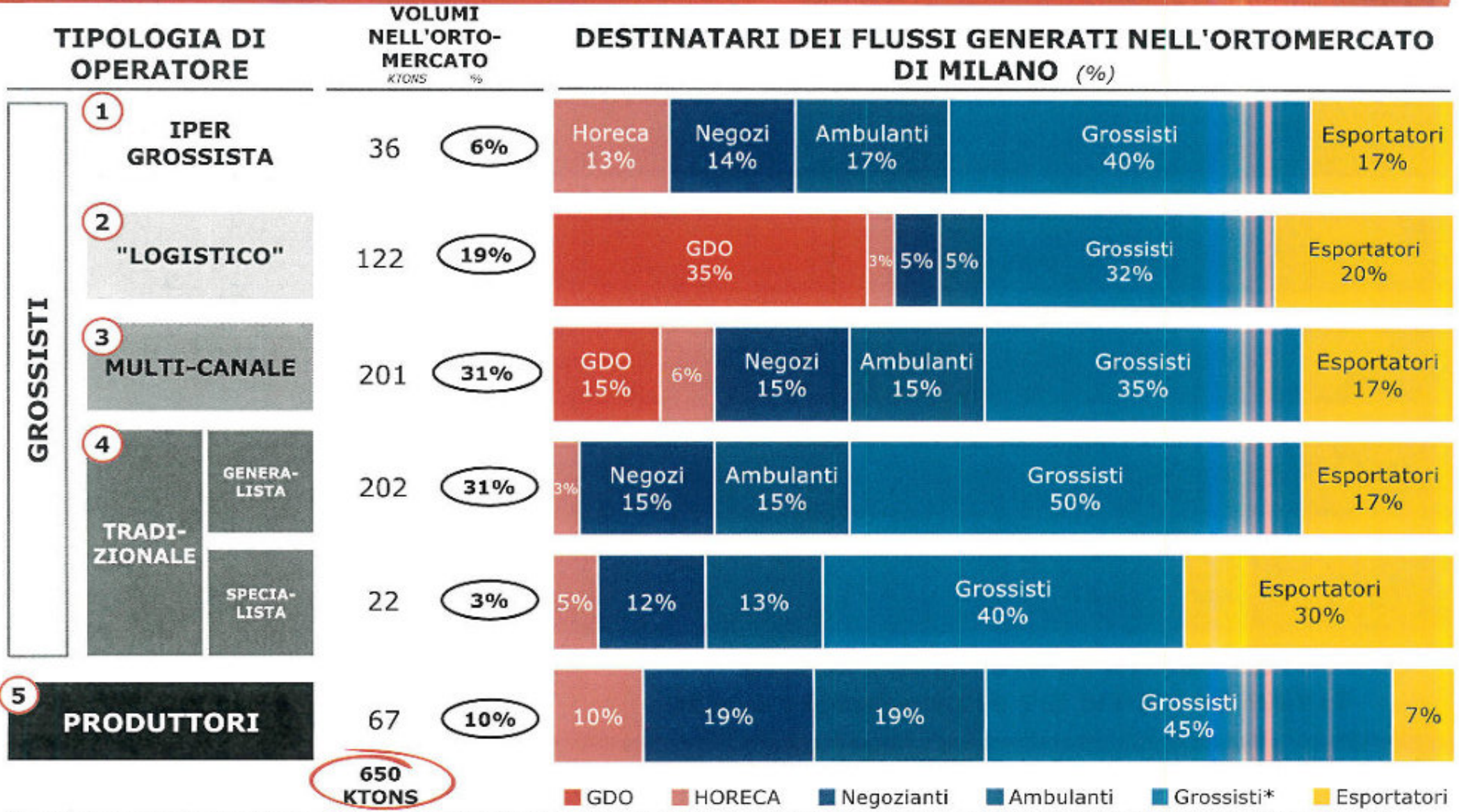
5 tipi di operatori, con 65% dei volumi da grossisti tradizionali (o quasi) ma quasi 20% da operatori "logistici"

	TIPOLOGIA DI OPERATORE PRESENTE AL MERCATO		MODELLO OPERATIVO	OPERATORI #	FATT. MEDIO €M	QUOTA FATTURATO SU ORTOMERCATO %	TOT. VOLUMI NELL'ORTOMERCATO KTONS	%
GROSSISTI	1	IPER GROSSISTA	• Grande grossista operante su scala nazionale con una quota di business rilevante al di fuori dell'Ortomercato soprattutto verso la GDO servita con piattaforme logistiche proprie	3	190	8%	36	6%
GROSSISTI	2	"LOGISTICO"	• Operatore che utilizza l'ortomercato soprattutto come propria piattaforma logistica per servire tipicamente la GDO di medie dimensioni in parallelo alla gestione dello spazio dedicato alla vendita	5	45	65%	122	19%
GROSSISTI	3	MULTI-CANALE	• Vendite su molteplici canali, con prevalenza tradizionale ma anche GDO, export, ecc e un portafoglio prodotto prevalentemente generalista • Utilizzo degli spazi dell'ortomercato esclusivamente in ottica di punto vendita senza basi logistiche	35	9	80%	201	31%
GROSSISTI	4	TRADIZIONALE – GENERALISTA	• Piccolo operatore generalista con vendite indirizzate in larga parte a negozi e ambulanti (direttamente o venduti a grossisti locali/ provinciali)	55	4	100%	202	31%
GROSSISTI	4	TRADIZIONALE – SPECIALISTA	• Piccolo operatore specializzato (frutta secca, esotica, primizie) e vendite indirizzate al canale tradizionale	6	4	100%	22	3%
	5	PRODUTTORI	• Produttori quasi esclusivamente lombardi che vendono specialità locali/ primizie valorizzando la freschezza e la qualità; utilizzo degli spazi legati alla stagionalità delle colture	100	1	75%	67	10%
				204	7 €M*		650 KTONS	

Note: Fatturato medio tutti operatori presenti
Fonte: Classificazione Sogemi degli operatori presenti all'Ortomercato; Interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

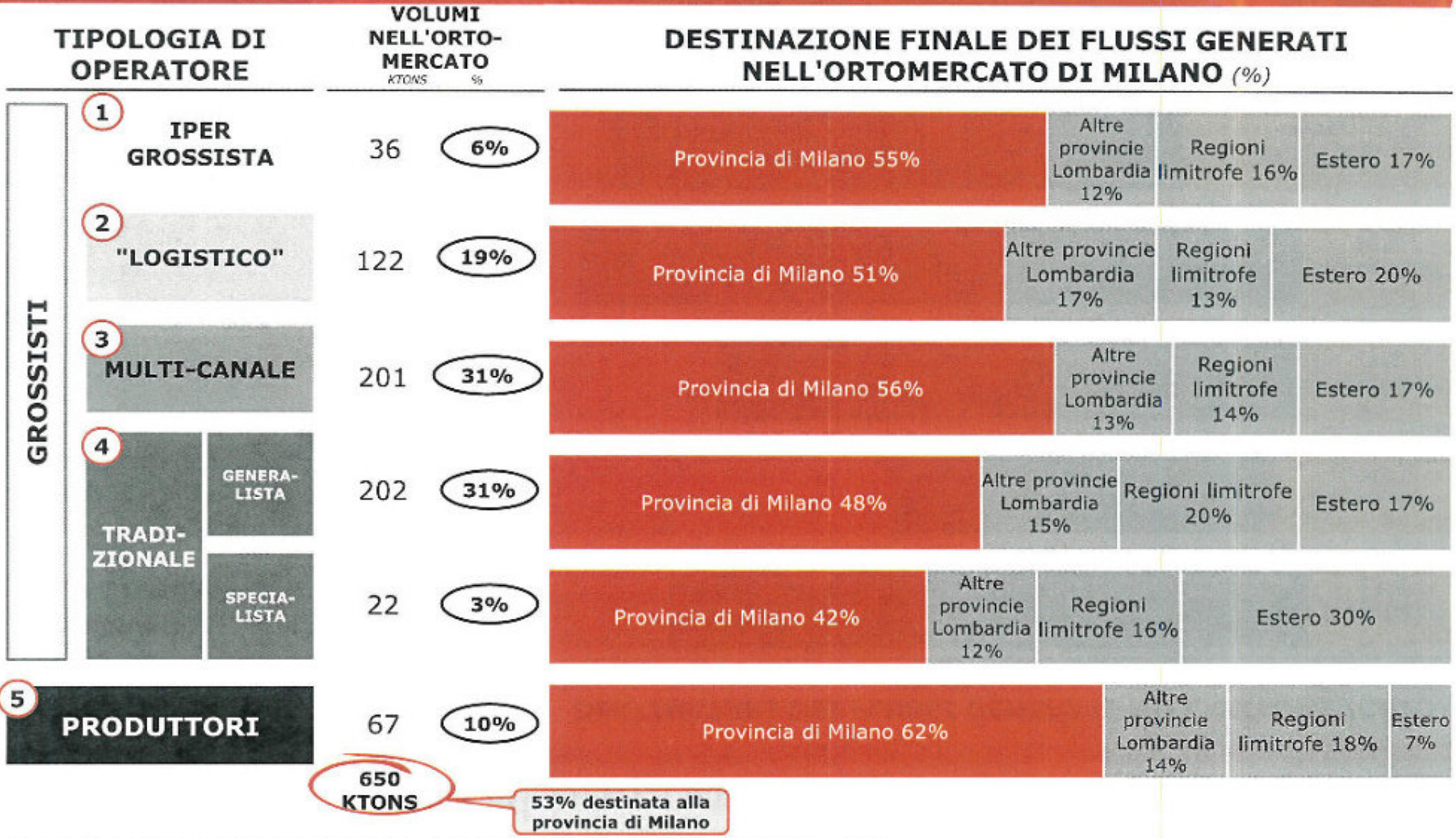
Ciascuna tipologia di operatore ha un mix caratteristico di destinazione legato al proprio modello operativo



Note: * Grossisti che rivendono al canale tradizionale, o presso mercati "provinciali" (assunto 60%) o nelle Regioni limitrofe (assunto per un 40%)
Fonte: Elaborazione Bain su interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

La provincia di Milano quale destinazione finale di 1 prodotto su 2 acquistato nell'Ortomercato



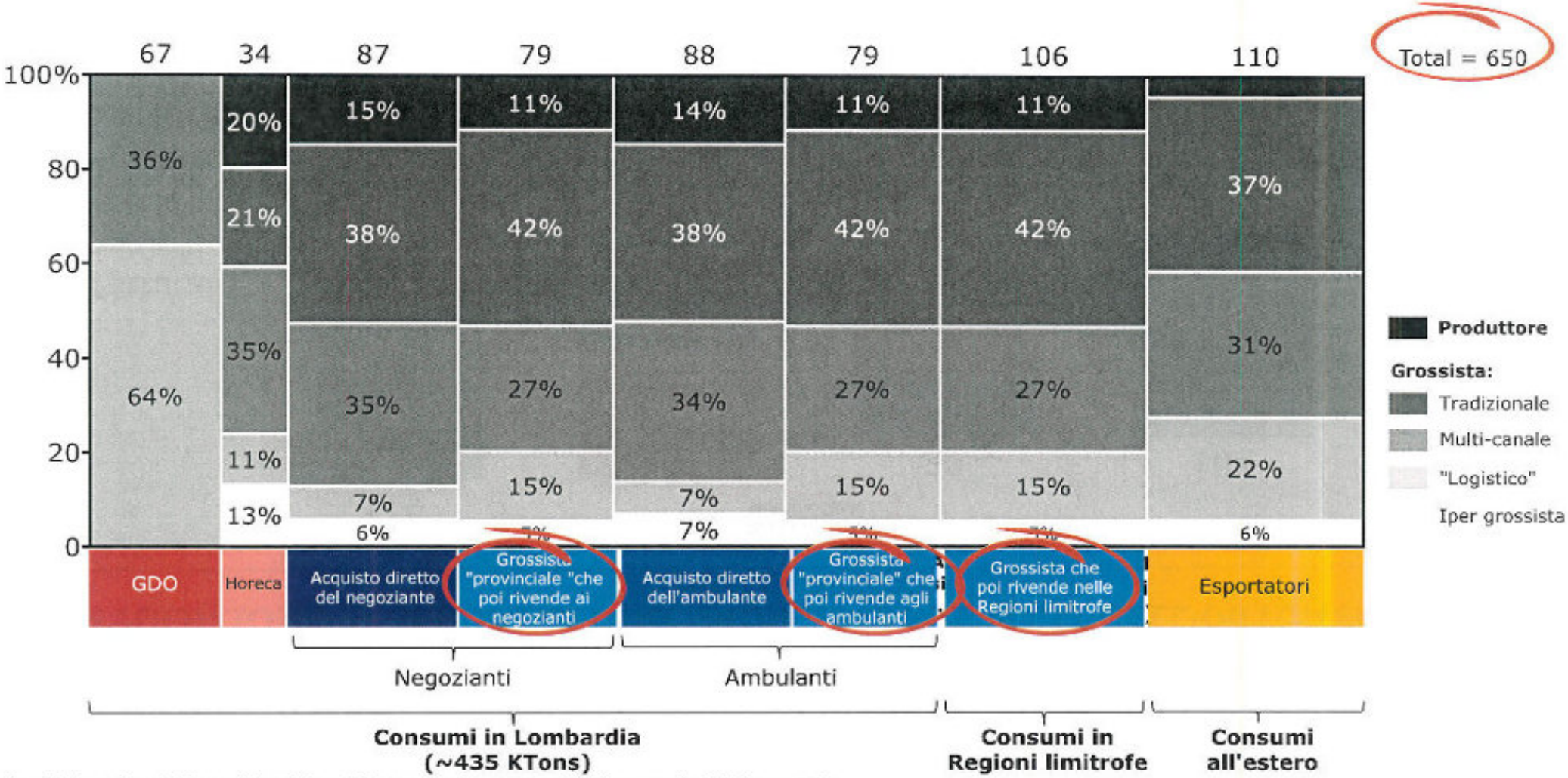
Fonte: Elaborazione Bain su interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Grossisti tradizionali, "provinciali" o che distribuiscono c/o Regioni limitrofe, quale primo compratore (~40%)

DINAMICHE DI ACQUISTO ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO

(KTONS, 2017)



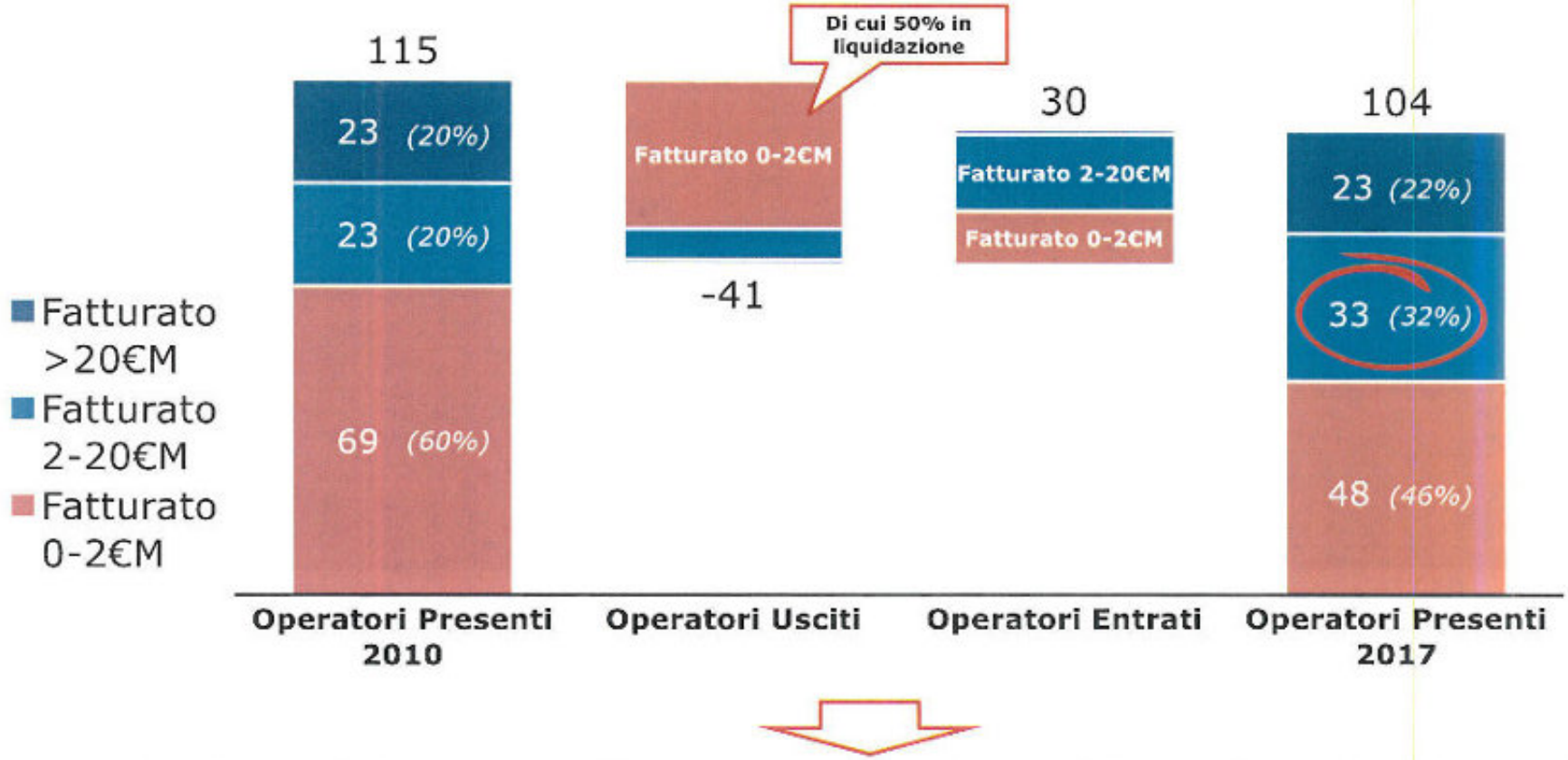
Fonte: Elaborazione Bain su interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Avviato nel corso degli ultimi anni un processo di selezione/ consolidamento verso operatori medi "qualificati"

EVOLUZIONE DEGLI OPERATORI GROSSISTI PRESENTI NELL'ORTOMERCATO

(# OPERATORI, 2010-2017)



Riduzione del numero di operatori piccoli in difficoltà controbilanciato dall'ingresso di nuovi operatori di taglia media

Note: non considera fusioni e acquisizioni e cambi di ragione sociale; analizzato solo il segmento dei grossisti (no cooperative e consorzi di produttori)
Fonte: Sogemi; Camera di Commercio

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1. Overview della produzione ortofrutticola
2. Andamento dei consumi di frutta e verdura
3. Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli
4. Panorama della distribuzione nell'ortofrutta
5. Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano
6. **Benchmarking italiano ed internazionale**
7. Prospettive di sviluppo

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

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

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

Apertura mercato unicamente BIO nel 2020

Il mercato ortofrutticolo di Milano è una infrastruttura degli anni '60 mentre tutti gli altri mercati italiani sono stati tutti rinnovati negli ultimi 15 anni

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

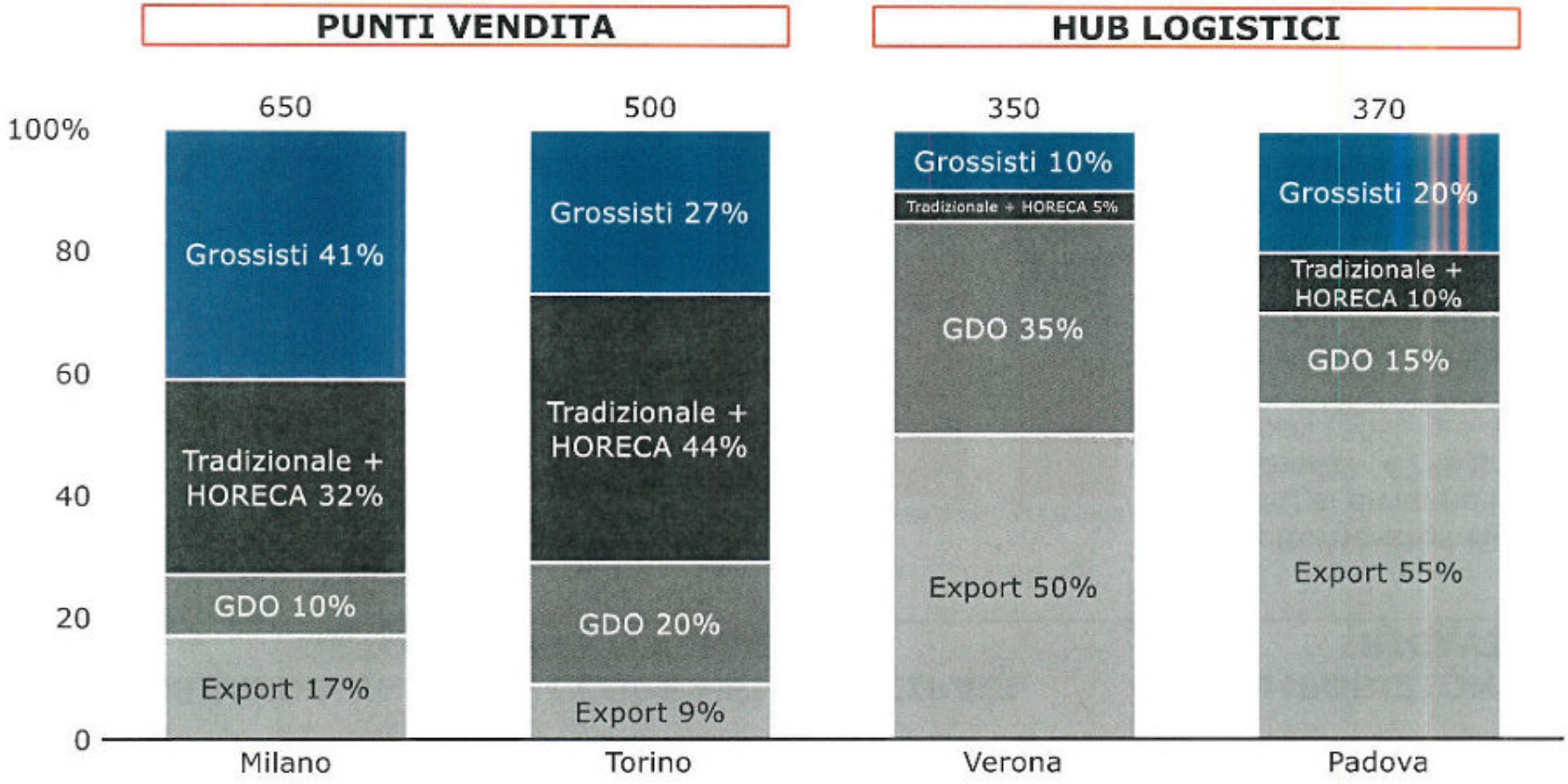
Fonte: Interviste a grossisti e operatori dei mercati; Associazione Grossisti Ortofrutticoli; Siti web Mercati; Italfruit

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Milano simile a Torino come vocazione a servire come punto vendita il canale tradizionale; Padova e Verona quali hub logistici

MOVIMENTAZIONE MERCE PER CANALE NEI PRINCIPALI MERCATI

(KTONS, 2016)

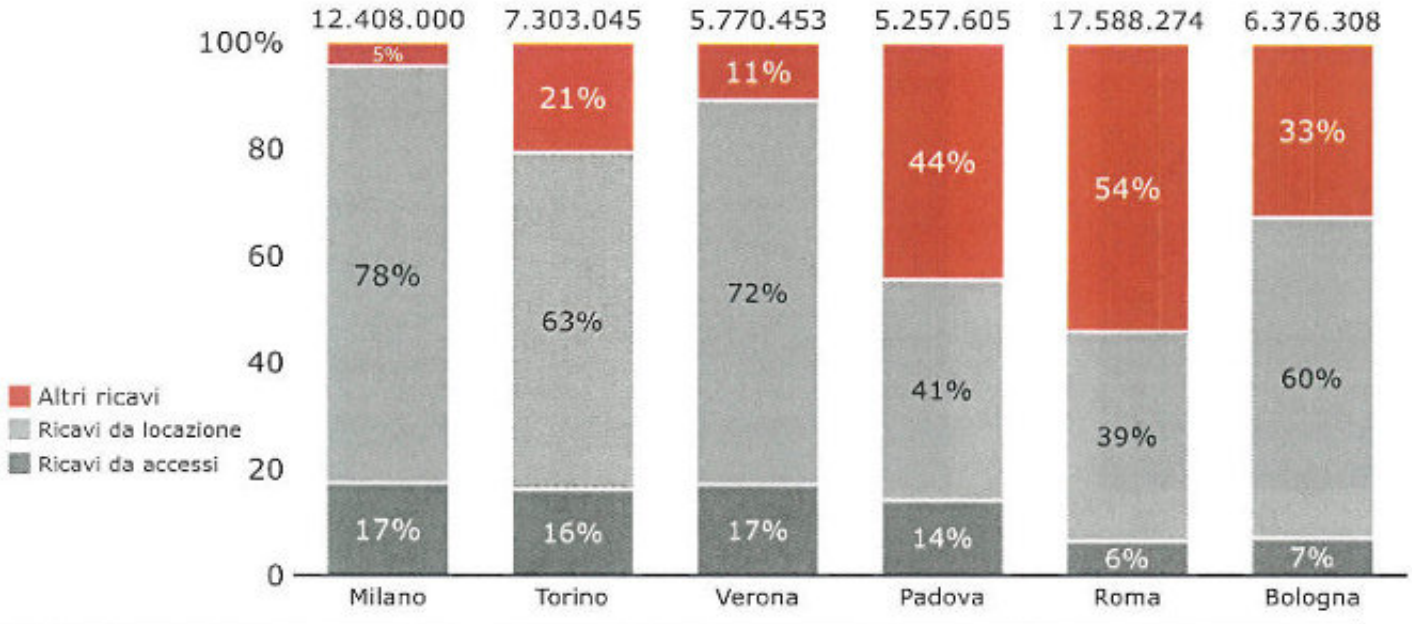


Note: Roma e Bologna non forniscono quota di ricavi per canale
Fonte: Siti web mercati

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Roma e Padova mercati con più della metà del fatturato derivante da attività diverse da accessi e locazione spazi

BREAKDOWN RICAVI CORE NEI PRINCIPALI ORTOMERCATI ITALIANI (€)



	Milano	Torino	Verona	Padova	Roma	Bologna
Tot. ricavi vendite e prestazioni (€)	12.408.000	7.303.045	5.770.453	5.257.605	17.588.274	6.376.308
Ricavi da locazione (€)	9.680.000	4.613.900	4.160.883	2.177.014	6.928.341	3.851.074
Ricavi da accessi (€)	2.153.000	1.178.515	984.297	745.121	1.134.677	446.881
Altri ricavi (€)	575.000	1.510.630	1.975.194	2.335.470	9.525.256	5.350.440

Note: Per Verona esclusi ricavi da locazione spazi non ortofrutta; Bologna esclude proventi straordinari da cessioni cespiti/aree; per tutti i mercati considerato ricavi delle vendite e delle prestazioni e non val. tot. prod.
Fonte: Bilanci camere di commercio

COMPOSIZIONE "ALTRI RICAVI"

- A **Roma altri ricavi** (**9,5** €M) si dividono in **forniture servizi** (**47%**), riaddebito costi (36%) ed altri (17%)
- A **Padova altri ricavi** (**2,3** €M) si dividono in **recupero utenze** (**50%**), altri contributi (13%), concessioni tetto per fotovoltaico (9%) ed altre spese (28%)

Padova e Roma diversificato ricavi con fornitura servizi

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

I mercati ortofrutticoli internazionali sono grandi poli "diurni" dislocati in periferia e rinnovati molto di recente

	Milano	Barcellona	Madrid	Parigi
	SogeMi Mercati Agroalimentari di Milano	mercabarna	mercamadrid	Rungis Marché International
Movimentazione (Ktons)	650	1.100	1.900	1.200*
Movim. per 1.000 abitanti provincia	202	180	149	100
# grossisti (# produttori)	104 (100)	180 totali	149 totali	200 (66)
Export (% volumi)	~20%	~ 35%	n.a.	~ 10%
Apertura	Notturna	Diurno	Diurno	Diurno
Location**	Urbana	Sub-urbana	Sub-urbana	Extra-urbana
Apertura (o ultimo importante rinnovo)	1965	2013	2008	2016
Presenza basi logistica	Sì	Sì	Sì	Sì

Aperto nel 2016 un padiglione esclusivamente BIO puntando alle 200 KTons nel 2021

Aperto nel 2016 un padiglione esclusivamente BIO

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

Fonte: Interviste a grossisti e operatori dei mercati; Siti web Mercati; Italfruit

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Agenda

1. Overview della produzione ortofrutticola
2. Andamento dei consumi di frutta e verdura
3. Trend di Import/Export dei prodotti ortofrutticoli
4. Panorama della distribuzione nell'ortofrutta
5. Ruolo attuale del mercato ortofrutticolo di Milano
6. Benchmarking italiano ed internazionale
7. **Prospettive di sviluppo**

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Ammodernamento dell'Ortomercato indispensabile per sviluppare tutti i canali attuali e per aprirne di nuovi (BIO, e-commerce)

	CANALE	OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO	COSA NE NE PENSANO GLI OPERATORI
	Export Regioni limitrofe	• **Opportunità di incrementare i flussi di Export e delle vendite fuori regione**	*"Gli esportatori nel tempo hanno cominciato ad approvvigionarsi da altri mercati, Verona o Padova, visto che Milano non garantisce quel minimo di infrastrutture logistiche necessarie"*
	Ambulanti Negozianti	• **Consolidamento e riqualificazione dell'offerta verso i canali tradizionali**	*"Il ricambio generazionale dei canali tradizionali sta penalizzando la qualità ma gradualmente i nuovi operatori si evolve-ranno e noi nell'ortomercato dobbiamo supportare tale evoluzione con una offerta di qualità; un po' di selezione non guasta"*
	Horeca	• **Maggiore penetrazione del canale HORECA in Lombardia**	*"Il canale della ristorazione a Milano e provincia è molto forte. E' un segmento che va servito con criteri peculiari ma è una opportunità che va perseguita"*
	GDO	• **Aumento dei flussi verso la GDO di medie dimensioni**	*"Nel corso degli anni abbiamo lasciato scappare la GDO. Ormai per le grandi catene non si può tornare indietro e peraltro un loro ingresso richiederebbe spazi enormi, ma le catene medie sono certo tornerebbero in un ortomercato rinnovato ed efficiente. L'ampiezza della scelta, la qualità, il prezzo e la prossimità sono attributi importanti anche per la GDO*
Nuovi segmenti	Biologico	• **Specializzazione dei prodotti biologici che sono in forte crescita**	*"Non ci sono le certificazioni per poter vendere prodotti biologici all'interno dell'ortomercato; ciclo del freddo, celle dedicate sono indispensabili per poter operare in quel segmento"*
Nuovi segmenti	E-commerce	• **Sviluppo di servizi di online delivery (GDO e altri operatori, es. Cortilia)**	*"Ad oggi parte dell'online passa dall'Ortomercato, per servire velocemente i clienti alle piattaforme online serve passare dall'Ortomercato"*

"Finché ci sarà consumo di frutta e verdura lo snodo della città di Milano sarà sempre centrale per una distribuzione efficiente degli enormi flussi di importazione in arrivo nel Nord Italia. Per questo l'ortomercato di Milano avrà sempre un ruolo"

Fonte: Interviste a 20 operatori rappresentativi presenti all'Ortomercato

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Necessario ponderare le priorità nell'ammodernamento dei vari operatori per favorirne la crescita

	TIPOLOGIA DI OPERATORE	IMPATTO ORTOMERCATO SU FATTURATO	PRIORITÀ STRATEGICA DELL'OPERATORE RISPETTO ALL'ORTOMERCATO	FATTORI CHIAVE DI SVILUPPO PER SOSTENERE LA CRESCITA
GROSSISTI	1 IPER GROSSISTA		Consolidamento del ruolo di "**vetrina**" del punto vendita; **nessuna prospettiva logistica** avendo già proprie piattaforme all'esterno	**Ammodernamento** infrastrutture (soprattutto dei **padiglioni** di vendita) **allo scopo di trattenere i flussi** sia di **vendita** che di **acquisto**
GROSSISTI	2 "LOGISTICO"		**Consolidamento** flussi su **GDO/ aumento** quota **Horeca** facendo leva sul ruolo unico dell'ortomercato (varietà, prezzi,...)	Introduzione di **piattaforme logistiche** idonee a veicolare flussi importanti verso la GDO
GROSSISTI	3 MULTI-CANALE		**Aumento** di peso dei **canali non tradizionali** (GDO, Horeca, export) anche attraverso la valorizzazione di specialità quale bio e IV gamma	Ammodernamento delle **infrastrutture** ed introduzione di una **catena del freddo** efficiente anche a fini di **certificazione Bio**
GROSSISTI	4 TRADI-ZIONALE – GENERA-LISTA		Continuare ad essere la **fonte** primaria di **approvvigionamento** sul tradizionale supportando con un servizio di qualità il ricambio generazionale dei dettaglianti	**Ammodernamento** delle infrastrutture ed **applicazione** dei **regolamenti** per tutelare gli **operatori** più **piccoli**
GROSSISTI	4 TRADI-ZIONALE – SPECIA-LISTA		**Incremento** della quota di **export** verso quei paesi (es. Croazia, Serbia, Slovenia,..) che hanno cominciato a rifornirsi da altri mercati (es. Padova, Verona)	**Ammodernamento** delle infrastrutture soprattutto in chiave **logistica e di servizi** (certificazioni per export)
	5 PRODUTTORI		**Mantenimento** del ruolo di "km zero" all'ingrosso delle specialità locali valorizzando freschezza e qualità	Creazione mini-struttura per **trattamento biologico** (celle..) e mantenimento di spazi dedicati ai produttori soprattutto in "alta stagione"

Fonte: Elaborazione Bain

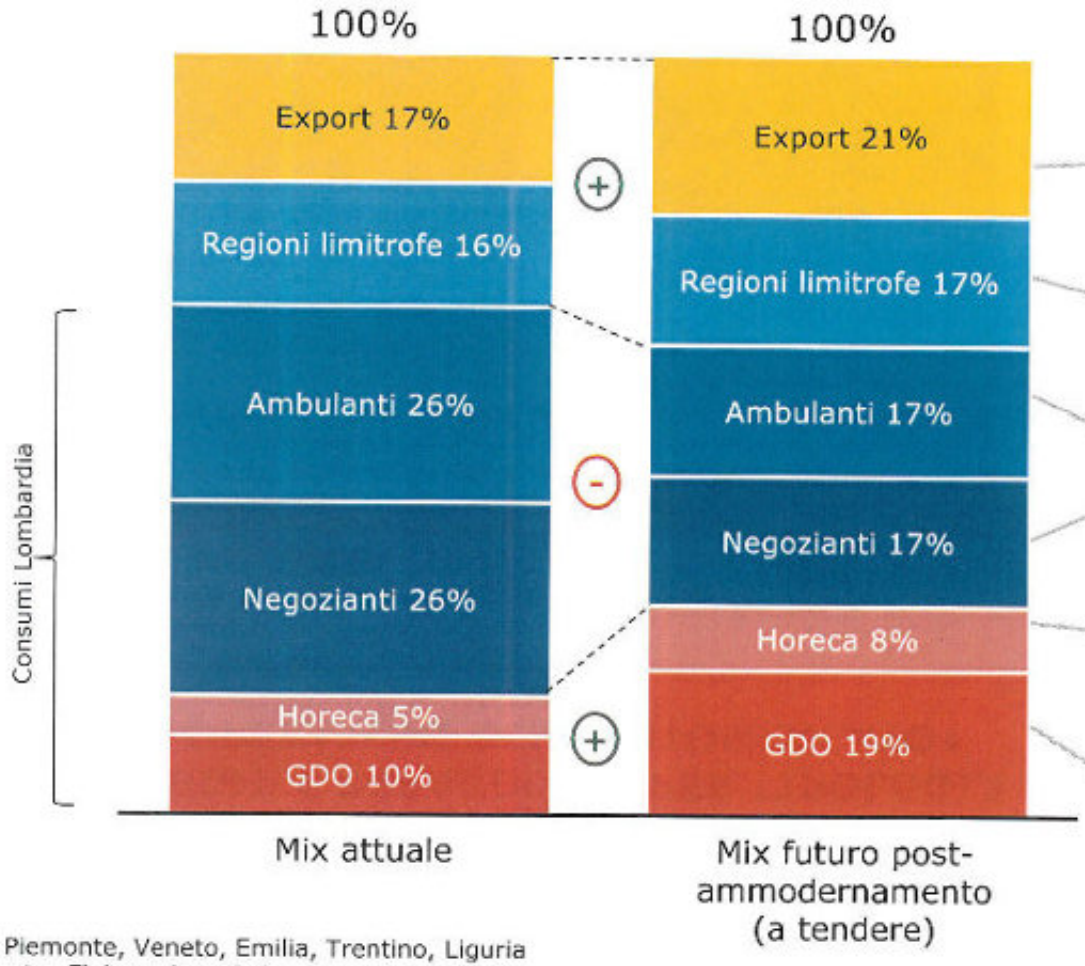
This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

L'ammodernamento dell'ortomercato potrebbe favorire un ribilanciamento dei flussi verso i canali meno tradizionali

POSSIBILE SCENARIO DI VOLUMI A 10 ANNI DATA POST-AMMODERNAMENTO

(KTONS)

STIMA ESEMPLIFICATIVA



* Piemonte, Veneto, Emilia, Trentino, Liguria
Fonte: Elaborazione Bain

PRINCIPALI ASSUNZIONI PER CANALE

Assunzione generale: crescita dei consumi di ortofrutta pari all'1% annuo in continuità rispetto agli ultimi 2-3 anni

Export: crescita dell'1,5% annuo (+4% annuo negli ultimi 3 anni) e aumento della quota dell'ortomercato vs export totale dalla Lombardia dal 45% al 60% aumentando soprattutto in alcune aree (es. Croazia, Slovenia, Serbia)

Regioni limitrofe: crescita della penetrazione di flussi generati dall'ortomercato; da circa il 4% attuale al 5% dei consumi medi di ortofrutta*

Canali tradizionali in Lombardia: possibile riduzione della quota del canale dal 25% al 19% con penetrazione dei flussi dall'ortomercato costanti (~85%)

Horeca: aumento della quota dal 13% al 17% sui consumi totali in Lombardia e aumento della penetrazione dell'ortomercato dal 17% attuale al 25% grazie allo sviluppo di aree dedicate a servire il canale

GDO: aumento della quota dal 60% al 64% sui consumi totali in Lombardia e aumento della penetrazione dell'ortomercato dal 7% attuale al 15% soprattutto acquisendo un ruolo maggiore verso le catene di media dimensione (anche con specialità biologiche) servite attraverso alcune piattaforme logistiche interne all'ortomercato

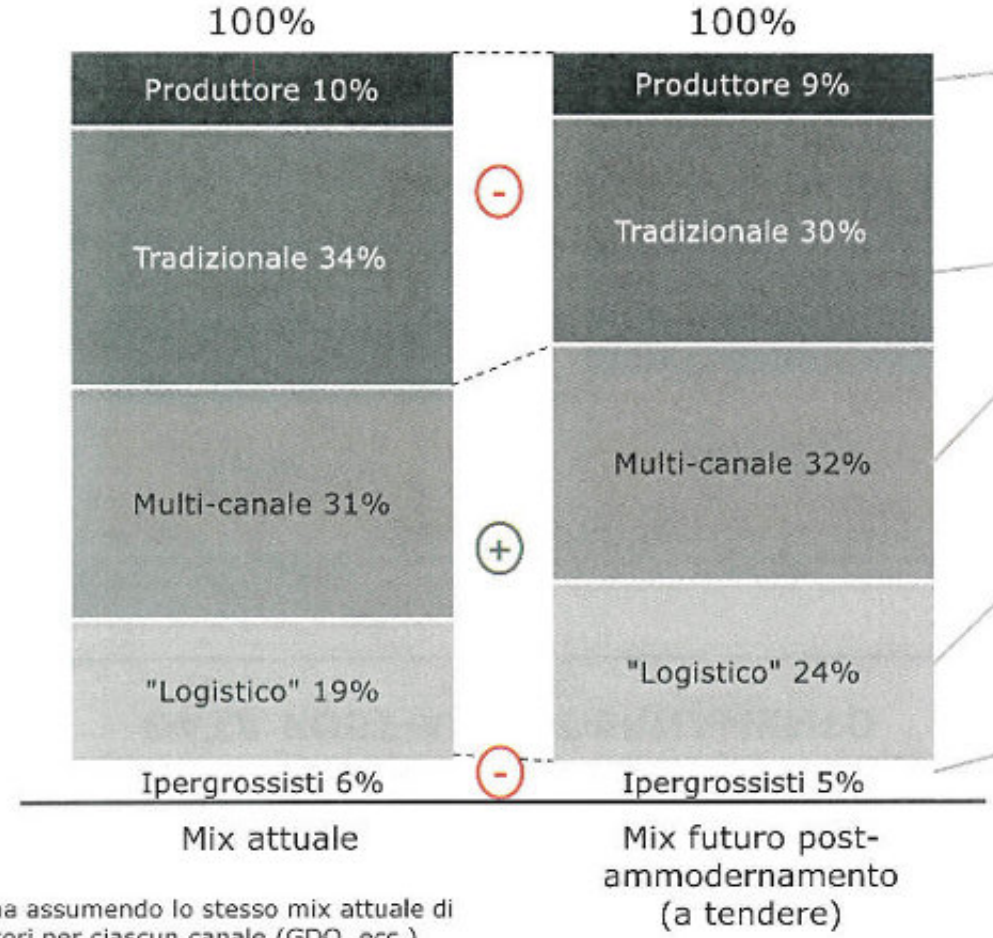
This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Probabile evoluzione del mix di operatori presenti all'insegna di una complessiva riqualificazione del comparto

POSSIBILE BREAKDOWN PER TIPOLOGIA DI OPERATORI DELL'ORTOMERCATO*

(KTONS)

STIMA ESEMPLIFICATIVA



* Stima assumendo lo stesso mix attuale di operatori per ciascun canale (GDO, ecc.)
Fonte: Elaborazione Bain

PUNTI DI ATTENZIONE

Mantenimento del ruolo dei produttori sempre più in logica di Associazione per far fronte comune alle necessità

Tenuta ma con riduzione di peso relativo degli operatori medio/ piccoli quasi esclusivamente dedicati a servire il canale tradizionale; possibile fenomeno di **consolidamento/ selezione degli operatori** all'insegna della **competenza** e della **qualità eventualmente in "appoggio"** ai grossisti più grandi/ multi canale

Crescita del peso degli operatori "logistici" e dei grossisti multi-canale che possono beneficiare più di altri delle opportunità legate alla riqualificazione in chiave logistica degli spazi (piattaforme, catena del freddo, ecc.); possibile penetrazione anche in ambiti quali il **biologico** o l' **horeca** in cui per certificazione/ infrastrutture l'attuale struttura presenta dei vincoli strutturali molto forti

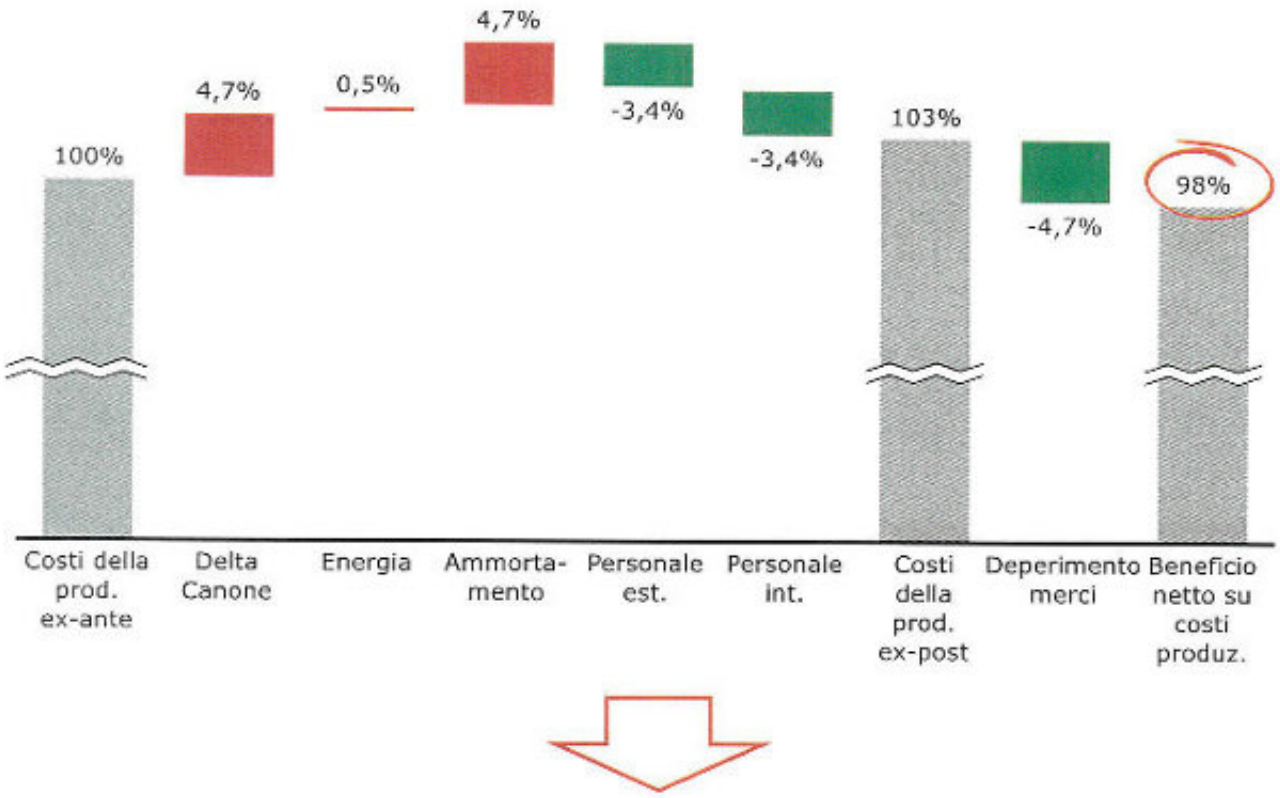
Consolidamento del ruolo degli ipergrossisti assumendo che continuino ad utilizzare gli investimenti logistici ormai fatti all'esterno dell'ortomercato per veicolare i volumi destinati alla GDO di grande dimensioni

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Con l'ammodernamento, i benefici economici per gli operatori potrebbero superare i costi dovuti all'aumento tariffa

IMPATTO COSTI/ BENEFICI AMMODERNAMENTO

(% SU COSTI OPERATORI)



Logistica e conservazione merci quali maggiori benefici dall'ammodernamento per gli operatori

Source: Elaborazione Bain su studio SOGEMI 2010

METODOLOGIA

Campione di 62 operatori presenti all'Ortomercato divisi tra operatori grandi (>20€M), medi (2-20€M) e piccoli (<2€M) e con diverse metrature di spazi occupati (>600mq; 400-600mq; <400mq)

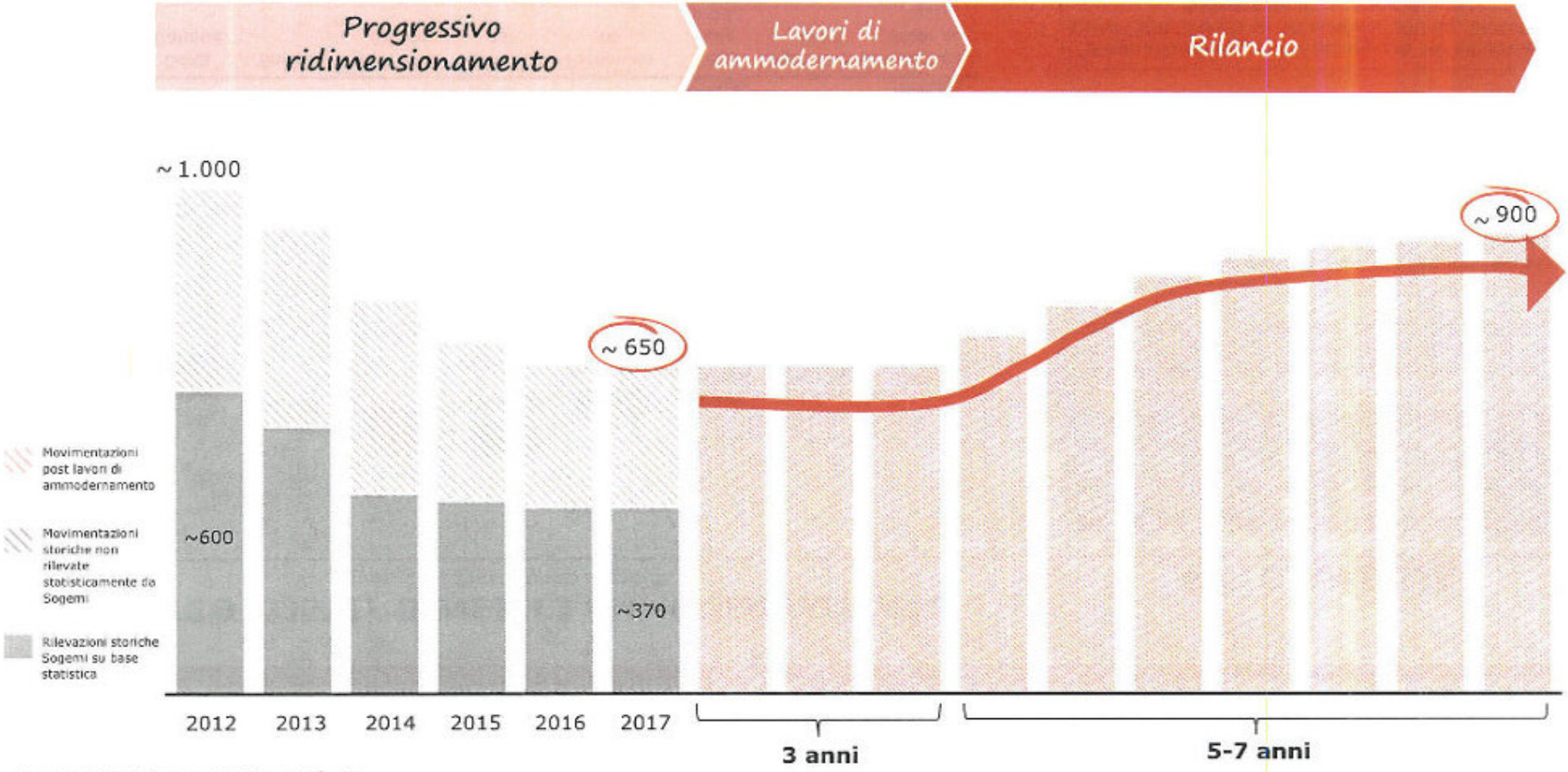
1. **Costi industriali:** media in base 100% dei costi di materie prime, servizi, personale e godimento di beni di terzi (2015) per il campione di operatori selezionati
2. **Delta canone:** impatto % su costo canone causato da aumento tariffa da 75€/mq a 130€/mq (73,3% aumento sul canone pagato oggi)
3. **Energia:** aumento costo energia a seconda della grandezza dell'area, principalmente dovuto al mantenimento della catena del freddo
4. **Ammortamento** dell'investimento per allestimento stand (300.000 €M su 10 anni per 200mq; investimento decrescente al crescere dei mq)
5. **Personale esterno e personale interno:** diminuzione personale grazie ad una migliore logistica (carico e scarico merce tramite ribalte, piano unico di lavoro)
6. **Deperimento merci:** diminuzione impatto su deperimento delle merci (effetto riduzione prezzo per merce non vendibile si stima scenda dal 20% al 10%)

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

Prospettiva di poter recuperare i flussi persi nel corso degli ultimi anni attraverso una crescita "strutturale"

POSSIBILE SCENARIO DI VOLUMI A 10 ANNI DATA POST-AMMODERNAMENTO

(KTONS, AREA MERCATO)



Fonte: Dati Sogemi, Bain analysis

This information is confidential and was prepared by Bain & Company solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without Bain's prior written consent

BAIN & COMPANY

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 9 composto da n. 1 planimetria e n. facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Paroncini

AREA TIR

AREA TIR

AREA PASSANTE-FERROVIARIO

AREA ITTICO - FIORI - CARNI

VIA CESARE LOMBROSO

PALAZZO SOGEMI

AREA MERCATO ORTOFRUTTICOLO

VIA GASPARE VISMARA

VIA VARSAVIA

EX MERCATO AVICUNICOLO

AREA EX CARNI-P.CO MACELLO

PALAZZINE LIBERTY VIALE MOLISE

AREE OGGETTO DI CONFERIMENTO

LEGENDA

AREE DA CONFERIRE IN PROPRIETA'

SogeMi S.p.A.
IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Stefano Zani

SO.GE.MI. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano

SogeMi

Aree Mercatali - Via C. Lombroso, n.°54

DATA: NOVEMBRE 2017
FUORI SCALA

OGGETTO: Planimetria Generale
AREE-FABBRICATI SO.GE.M.I.

N. TAVOLA

NOME FILE: conferimento_2017

IL PRESENTE DISEGNO E' DI PROPRIETA' DELLA SO.GE.M.I. S.p.A. TUTTI I DIRITTI SONO TUTELATI A TERMINE DI LEGGE

Elenco unità immobiliari da conferire in proprietà a SOGEMI

Catasto terreni

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub	Codice	Qualità	Superficie (mq)	Classe	R.D.	R.A.	Intestazione	Quota	Note
	443	315		T_443_315	ENTE URBANO	94.576						
	443	316		T_443_316	ENTE URBANO	6.100						
	443	317		T_443_317	ENTE URBANO	9.616						
	443	318		T_443_318	ENTE URBANO	9.626						
	443	319		T_443_319	ENTE URBANO	1.306						
	443	320		T_443_320	ENTE URBANO	1.227						
	443	326		T_443_326	ENTE URBANO	4.118						Manca unità al catasto fabbricati
	484	126		T_484_126	ENTE URBANO	130						
	484	146		T_484_146	ENTE URBANO	110						
Ittico Fiori Carni	487	1		T_487_1	INCOLTO PROD	13.010	U	€ 4,03	€ 1,34	Comune di Milano prop.area SO.GE.	1/1 1/1	
	487	2		T_487_2	ENTE URBANO	16						
	487	3		T_487_3	ENTE URBANO	210						
	487	4		T_487_4	ENTE URBANO	33						Manca unità al catasto fabbricati
	487	5		T_487_5	ENTE URBANO	220						
	487	6		T_487_6	ENTE URBANO	290						
	487	7		T_487_7	ENTE URBANO	180						
	487	8		T_487_8	ENTE URBANO	3.540						
	487	71		T_487_71	FU D ACCERT	18				Comune di Milano prop.area SO.GE.	1/1 1/1	
	487	72		T_487_72	FU D ACCERT	110				Comune di Milano prop.area SO.GE.	1/1 1/1	
	487	171		T_487_171	INCOLTO PROD	9.463	U	€ 2,93	€ 0,98	Comune di Milano	1/1	
	485	27		T_485_27	ENTE URBANO	4.066						
	485	88		T_485_88	ENTE URBANO	30.947						
	485	305		T_485_305	ENTE URBANO	123						
	485	314		T_485_314	ENTE URBANO	20						
	485	315		T_485_315	ENTE URBANO	850						
	485	316		T_485_316	ENTE URBANO	20						
	485	317		T_485_317	ENTE URBANO	850						
	485	318		T_485_318	ENTE URBANO	1.670						
	485	337		T_485_337	ENTE URBANO	37						
	485	347		T_485_347	ENTE URBANO	36						
	486	1		T_486_1	ENTE URBANO	124.544						
	486	8		T_486_8	ENTE URBANO	23						
Mercato Ortofrutticolo	486	9		T_486_9	ENTE URBANO	3.930						
	486	10		T_486_10	ENTE URBANO	0						
	486	11		T_486_11	ENTE URBANO	17.340						
	486	12		T_486_12	ENTE URBANO	0						
	486	13		T_486_13	ENTE URBANO	17.320						
	486	14		T_486_14	ENTE URBANO	0						
	486	15		T_486_15	ENTE URBANO	17.270						
	486	16		T_486_16	ENTE URBANO	0						
	486	17		T_486_17	ENTE URBANO	17.310						
	486	21		T_486_21	PRATO	3.920	U	€ 16,20	€ 13,16	Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	486	25		T_486_25	ENTE URBANO	123						
	486	26		T_486_26	ENTE URBANO	123						

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire in proprietà a SOGEMI

Catasto terreni

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub	Codice	Qualità	Superficie (mq)	Classe	R.D.	R.A.	Intestazione	Quota	Note
	486	27		T_486_27	ENTE URBANO	123						
	486	28		T_486_28	ENTE URBANO	10						
	486	29		T_486_29	ENTE URBANO	7						
	486	30		T_486_30	ENTE URBANO	160						
	486	31		T_486_31	ENTE URBANO	3.730						
	486	32		T_486_32	ENTE URBANO	2.170						
	486	34		T_486_34	ENTE URBANO	32						
	486	35		T_486_35	ENTE URBANO	90						
	486	36		T_486_36	ENTE URBANO	28						
	486	37		T_486_37	ENTE URBANO	1.235						
	486	39		T_486_39	ENTE URBANO	2.410						
	486	41		T_486_41	ENTE URBANO	21.200						
	486	42		T_486_42	SEMINATIVO	2.858	U	€ 16,97	€ 16,24	Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	486	44		T_486_44	SEMIN IRRIG	4.460	2	€ 39,62	€ 41,46	Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	486	46		T_486_46	PRATO IRRIG	25.291	2	€ 165,88	€ 182,86	Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	486	54		T_486_54	PRATO MARC	6.173	2	€ 53,24	€ 49,42	Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	486	56		T_486_56	ENTE URBANO	37						
	486	57		T_486_57	ENTE URBANO	37						
	486	58		T_486_58	ENTE URBANO	37						
Mercato Ortofrutticolo	486	59		T_486_59	ENTE URBANO	8						
	486	60		T_486_60	ENTE URBANO	5						
	486	61		T_486_61	ENTE URBANO	629						
	486	62		T_486_62	ENTE URBANO	3						
	486	63		T_486_63	ENTE URBANO	8						
	532	72		T_532_72	ENTE URBANO	4.205						
	532	73		T_532_73	ENTE URBANO	19.000						
	532	113		T_532_113	ENTE URBANO	55						
	533	1		T_533_1	ENTE URBANO	80.692						
	533	2		T_533_2	ENTE URBANO	120						
	533	6		T_533_6	ENTE URBANO	15.970						
	533	36		T_533_36	ENTE URBANO	781						
	533	37		T_533_37	ENTE URBANO	2.472						
	533	38		T_533_38	ENTE URBANO	2.475						
	533	39		T_533_39	ENTE URBANO	7.230						
	533	40		T_533_40	ENTE URBANO	5.450						
	533	41		T_533_41	ENTE URBANO	430						
	533	42		T_533_42	ENTE URBANO	430						
	533	44		T_533_44	ENTE URBANO	4.800						
	533	45		T_533_45	ENTE URBANO	560						
	533	46		T_533_46	ENTE URBANO	410						
	533	47		T_533_47	ENTE URBANO	750						
	533	49		T_533_49	ENTE URBANO	3.670						
	533	50		T_533_50	ENTE URBANO	550						

Elenco unità immobiliari da conferire in proprietà a SOGEMI

Catasto terreni

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub	Codice	Qualità	Superficie (mq)	Classe	R.D.	R.A.	Intestazione	Quota	Note
Mercato Ortofrutticolo	533	51		T_533_51	ENTE URBANO	5.300						
	533	52		T_533_52	ENTE URBANO	125						
	533	53		T_533_53	ENTE URBANO	1.180						
	533	58		T_533_58	ENTE URBANO	2.841						
	533	59		T_533_59	ENTE URBANO	496						
	533	91		T_533_91	FERROVIA SP	14.375				Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	93		T_533_93	FERROVIA SP	268				Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	94		T_533_94	FERROVIA SP	10				Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	95		T_533_95	FERROVIA SP	74				Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	96		T_533_96	FERROVIA SP	141				Comune di Milano prop.area SO.GE.M.I. Spa diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	120		T_533_120	ENTE URBANO	1.085						
	533	123		T_533_123	ENTE URBANO	17						
	533	124		T_533_124	ENTE URBANO	6						
	533	129		T_533_129	ENTE URBANO	56						
	560	3		T_560_3	ENTE URBANO	2.470						
	560	220		T_560_220	INCOLTO PROD	3.760	U	€ 1,17	€ 0,39	Comune di Milano	1/1	

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
ITTICO FIORI CARNI												
1	487	2	-	F_487_2_-	2	E/9			€ 10.620,94	Comune di Milano	1/1	
	487	3	-									
	487	6	-									
	487	7	-									
	487	8	-									
2	487	5	2	F_487_5_2	2					Comune di Milano	1/1	
3	487	5	3	F_487_5_3	2	A/4	4	3	€ 302,13	Comune di Milano	1/1	
4	443	316	-	F_443_316_-		F/1				-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
5	443	315	705	F_443_315_705	2	E/9			€ 687.297,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
	443	317	705									
	443	318	705									
	443	319	704									
	443	320	704									
6	443	317	703	F_443_317_703	2	C/1	8	121	€ 5.599,22	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
7	443	318	703	F_443_318_703	2	C/1	8	106	€ 4.905,10	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
8	443	315	703	F_443_315_703	2	A/3	6	3,5	€ 659,77	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
9	443	315	706	F_443_315_706	2	D/1			€ 106,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
10	484	126	701	F_484_126_701	2	A/3	3	9,5	€ 1.103,93	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie - SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ESERCIZIO DEI MERCATI ANNONARI ALL'INGROSSO DI MILANO SO.GE.M.I. S.P.A.	1/1 1/1 1/1	

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
11	484	146		F_484_146_		F/1				-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie - SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ESERCIZIO DEI MERCATI ANNONARI ALL'INGROSSO DI MILANO SO.GE.M.I. S.P.A.	1/1 1/1 1/1	
ORTOMERCATO+PALAZZO SOGEMI												
	486	11	-									
	485	88	-									
	486	1	-									
	486	10	-									
	486	12	-									
	486	13	-									
	486	14	-									
	486	15	-									
	486	16	-									
	486	17	-									
	533	1	-									
	533	2	-									
	533	6	-									
	485	314	-									
	485	315	-									
	485	316	-									
	485	317	-									
	485	318	-									
	486	28	-									
	486	29	-									
	486	30	-									
	486	31	-									
	486	32	-									
	486	34	-									
	486	36	-									
	486	39	-									
	486	41	-									
	532	73	-									
	533	39	-									
	533	40	-									
	533	44	-									
	533	45	-									
	533	46	-									

COMUNE

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
12	533	49	-	F_486_11_-	2	D/8			€ 1.439.904,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
	533	51	-									
	533	52	-									
	485	337	-									
	486	56	-									
	486	57	-									
	486	58	-									
	485	27	705									
	485	305	704									
	486	25	704									
	486	26	704									
	486	37	702									
	532	72	701									
	532	113	-									
	533	53	705									
	533	36	701									
	533	37	701									
	533	38	701									
	533	47	701									
	533	50	701									
	486	27	705									
	533	123	-									
	533	124	-									
	533	129	-									
	485	347	-									
	486	59	-									
	486	60	-									
	486	61	-									
	486	62	-									
	486	63	-									
	532	73	701									
	532	73	702									
	532	73	703									
	533	41	707									
	533	41	710									
	486	9	871									
13	485	27	704	F_485_27_704	2	E/3			€ 4.101,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Distributore

COMUNE

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
14	485	305	702	F_485_305_702	2	C/1	8	53	€ 2.452,55	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
15	486	25	702	F_486_25_702	2	C/1	8	90	€ 4.164,71	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
16	486	26	702	F_486_26_702	2	C/1	8	90	€ 4.164,71	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
17	486	27	702	F_486_27_702	2	A/10	5	3,5	€ 2.123,93	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
18	486	27	706	F_486_27_706	2	C/2	11	103	€ 500,03	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
19	486	35	701	F_486_35_701	2	C/1	8	85	€ 3.933,34	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
20	533 533	58 59	- -	F_533_58_-		F/1				-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
21	533	120	-	F_533_120_-		F/1				-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
22	533	41	701	F_533_41_701		BCNC						
23	533	41	702	F_533_41_702		BCNC						
24	533	41	703	F_533_41_703		BCNC						
25	533	41	704	F_533_41_704	2	C/2	11	423	€ 2.053,54	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
26	533	41	706	F_533_41_706	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
27	533	41	708	F_533_41_708	2	A/10	5	2	€ 1.213,67	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
28	533	41	709	F_533_41_709	2	A/10	5	5	€ 3.034,18	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
29	533	41	711	F_533_41_711	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
30	533	41	712	F_533_41_712	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
31	533	41	713	F_533_41_713	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
32	533	41	714	F_533_41_714	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
33	533	41	715	F_533_41_715	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
34	533	41	717	F_533_41_717	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
35	533	41	718	F_533_41_718	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
36	533	41	719	F_533_41_719	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
37	533	41	720	F_533_41_720	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
38	533	41	721	F_533_41_721	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
39	533	42	702	F_533_42_702		BCNC						
40	533	42	703	F_533_42_703		BCNC						
41	533	42	704	F_533_42_704		BCNC						
42	533	42	705	F_533_42_705	2	C/2	11	407	€ 1.975,86	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
43	533	42	706	F_533_42_706	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
44	533	42	707	F_533_42_707	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
45	533	42	708	F_533_42_708	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
46	533	42	709	F_533_42_709	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
47	533	42	710	F_533_42_710	2	A/10	5	7	€ 4.247,86	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
48	533	42	711	F_533_42_711	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
49	533	42	712	F_533_42_712	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
50	533	42	713	F_533_42_713	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
51	533	42	714	F_533_42_714	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
52	533	42	715	F_533_42_715	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
53	533	42	716	F_533_42_716	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
54	533	42	717	F_533_42_717	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
55	533	42	718	F_533_42_718	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
56	533	42	719	F_533_42_719	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
57	533	42	720	F_533_42_720	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
58	533	42	721	F_533_42_721	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
59	533	42	722	F_533_42_722	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	
60	486 486	8 9	702 717	F_486_8_702		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
61	486	9	701	F_486_9_701	2	C/1	8	200	€ 9.254,91	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
62	486	9	702	F_486_9_702	2	C/1	8	61	€ 2.822,75	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
63	486	9	705	F_486_9_705	2	C/1	8	51	€ 2.360,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
64	486	9	706	F_486_9_706	2	C/1	8	29	€ 1.341,96	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
65	486	9	707	F_486_9_707	2	C/1	8	50	€ 2.313,73	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
66	486	9	708	F_486_9_708	2	C/1	8	41	€ 1.897,26	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
67	486	9	710	F_486_9_710	2	C/1	8	19	€ 879,22	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
68	486	9	711	F_486_9_711	2	C/1	8	34	€ 1.573,33	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
69	486	9	712	F_486_9_712	2	C/1	8	18	€ 832,94	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
70	486	9	713	F_486_9_713	2	C/1	8	46	€ 2.128,63	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
71	486	9	714	F_486_9_714	2	C/1	8	236	€ 10.920,79	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
72	486	9	715	F_486_9_715	2	C/1	8	269	€ 12.447,85	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
73	486	9	717	F_486_9_717		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
74	486	9	718	F_486_9_718		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
75	486	9	719	F_486_9_719		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
76	486	9	720	F_486_9_720		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
77	486	9	721	F_486_9_721		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
78	486	9	722	F_486_9_722		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
79	486	9	723	F_486_9_723		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
80	486	9	724	F_486_9_724		BCNC						Palazzo SO.GE.M.I.
81	486	9	726	F_486_9_726	2	D/1			€ 320,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
82	486	9	727	F_486_9_727	2	C/2	11	29	€ 140,79	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
83	486	9	728	F_486_9_728	2	C/2	11	32	€ 155,35	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
84	486	9	729	F_486_9_729	2	D/1			€ 420,00	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
85	486	9	730	F_486_9_730	2	A/10	5	30	€ 18.205,11	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
86	486	9	731	F_486_9_731	2	A/10	5	7,5	€ 4.551,28	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
87	486	9	732	F_486_9_732	2	A/10	5	15	€ 9.102,55	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
88	486	9	737	F_486_9_737	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
89	486	9	738	F_486_9_738	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
90	486	9	739	F_486_9_739	2	A/10	5	1,5	€ 910,26	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
91	486	9	740	F_486_9_740	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
92	486	9	747	F_486_9_747	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
93	486	9	748	F_486_9_748	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
94	486	9	749	F_486_9_749	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
95	486	9	750	F_486_9_750	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
96	486	9	751	F_486_9_751	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
97	486	9	752	F_486_9_752	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
98	486	9	753	F_486_9_753	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
99	486	9	754	F_486_9_754	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
100	486	9	755	F_486_9_755	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
101	486	9	756	F_486_9_756	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
102	486	9	757	F_486_9_757	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
103	486	9	758	F_486_9_758	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
104	486	9	759	F_486_9_759	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
105	486	9	760	F_486_9_760	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
106	486	9	761	F_486_9_761	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
107	486	9	762	F_486_9_762	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
108	486	9	763	F_486_9_763	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
109	486	9	764	F_486_9_764	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
110	486	9	765	F_486_9_765	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
111	486	9	766	F_486_9_766	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
112	486	9	767	F_486_9_767	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
113	486	9	768	F_486_9_768	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
114	486	9	769	F_486_9_769	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
115	486	9	770	F_486_9_770	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
116	486	9	771	F_486_9_771	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
117	486	9	772	F_486_9_772	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
118	486	9	773	F_486_9_773	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
119	486	9	774	F_486_9_774	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
120	486	9	775	F_486_9_775	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
121	486	9	776	F_486_9_776	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
122	486	9	777	F_486_9_777	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
123	486	9	778	F_486_9_778	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
124	486	9	779	F_486_9_779	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
125	486	9	780	F_486_9_780	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
126	486	9	781	F_486_9_781	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
127	486	9	782	F_486_9_782	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
128	486	9	783	F_486_9_783	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
129	486	9	784	F_486_9_784	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
130	486	9	785	F_486_9_785	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
131	486	9	786	F_486_9_786	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
132	486	9	787	F_486_9_787	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
133	486	9	788	F_486_9_788	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
134	486	9	789	F_486_9_789	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
135	486	9	790	F_486_9_790	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
136	486	9	791	F_486_9_791	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
137	486	9	792	F_486_9_792	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
138	486	9	793	F_486_9_793	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
139	486	9	794	F_486_9_794	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
140	486	9	795	F_486_9_795	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
141	486	9	796	F_486_9_796	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
142	486	9	797	F_486_9_797	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
143	486	9	798	F_486_9_798	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
144	486	9	799	F_486_9_799	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
145	486	9	800	F_486_9_800	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
146	486	9	801	F_486_9_801	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
147	486	9	802	F_486_9_802	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
148	486	9	803	F_486_9_803	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
149	486	9	804	F_486_9_804	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
150	486	9	805	F_486_9_805	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
151	486	9	806	F_486_9_806	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
152	486	9	807	F_486_9_807	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
153	486	9	808	F_486_9_808	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
154	486	9	809	F_486_9_809	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
155	486	9	810	F_486_9_810	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
156	486	9	811	F_486_9_811	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
157	486	9	812	F_486_9_812	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
158	486	9	813	F_486_9_813	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
159	486	9	814	F_486_9_814	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
160	486	9	815	F_486_9_815	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
161	486	9	816	F_486_9_816	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
162	486	9	817	F_486_9_817	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
163	486	9	818	F_486_9_818	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
164	486	9	819	F_486_9_819	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
165	486	9	820	F_486_9_820	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
166	486	9	821	F_486_9_821	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
167	486	9	822	F_486_9_822	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
168	486	9	823	F_486_9_823	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
169	486	9	824	F_486_9_824	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
170	486	9	825	F_486_9_825	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
171	486	9	826	F_486_9_826	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
172	486	9	827	F_486_9_827	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
173	486	9	828	F_486_9_828	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
174	486	9	829	F_486_9_829	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
175	486	9	830	F_486_9_830	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
176	486	9	831	F_486_9_831	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
177	486	9	832	F_486_9_832	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
178	486	9	833	F_486_9_833	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
179	486	9	834	F_486_9_834	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

COMUNE DI MILANO

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
180	486	9	835	F_486_9_835	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
181	486	9	836	F_486_9_836	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
182	486	9	837	F_486_9_837	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
183	486	9	838	F_486_9_838	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
184	486	9	839	F_486_9_839	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
185	486	9	840	F_486_9_840	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
186	486	9	841	F_486_9_841	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
187	486	9	842	F_486_9_842	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
188	486	9	843	F_486_9_843	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
189	486	9	844	F_486_9_844	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
190	486	9	845	F_486_9_845	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
191	486	9	846	F_486_9_846	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
192	486	9	847	F_486_9_847	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
193	486	9	848	F_486_9_848	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
194	486	9	849	F_486_9_849	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
195	486	9	850	F_486_9_850	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
196	486	9	851	F_486_9_851	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
197	486	9	852	F_486_9_852	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
198	486	9	853	F_486_9_853	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
199	486	9	854	F_486_9_854	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
200	486	9	855	F_486_9_855	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
201	486	9	856	F_486_9_856	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
202	486	9	857	F_486_9_857	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
203	486	9	858	F_486_9_858	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
204	486	9	859	F_486_9_859	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
205	486	9	860	F_486_9_860	2	A/10	5	1	€ 606,84	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
206	486	9	864	F_486_9_864	2	C/1	8	86	€ 3.979,61	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
207	486	9	865	F_486_9_865	2	C/1	8	66	€ 3.054,12	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
208	486	9	866	F_486_9_866	2	C/1	8	344	€ 15.918,44	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
209	486	9	867	F_486_9_867	2	C/2	11	70	€ 339,83	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
210	486	9	869	F_486_9_869	2	A/10	5	14,5	€ 8.799,13	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
211	486	9	870	F_486_9_870	2	A/10	5	9,5	€ 5.764,95	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I. -
212	486	9	872	F_486_9_872	2	A/10	5	1,5	€ 910,26	-Comune di Milano prop. Area - S.P.A. SO.GE.M.I. diritto di superficie	1/1 1/1	Palazzo SO.GE.M.I.
213	560	3	1	F_560_3_1	2	A/3	4	5,5	€ 752,74	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini –
214	560	3	2	F_560_3_2	2	A/3	4	5,5	€ 752,74	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini –
215	560	3	3	F_560_3_3	2	A/3	3	5,5	€ 639,12	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini –
216	560	3	4	F_560_3_4	2	A/2	3	7	€ 1.048,41	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini –

Elenco unità immobiliari da conferire a SOGEMI

Catasto Fabbricati

Progressivo	Foglio	Mappale	Sub.	Codice scheda	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Intestazione	Quota	Note
217	560	3	5	F_560_3_5	2	C/6	6	15	€ 126,27	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini
218	560	3	6	F_560_3_6	2	C/6	6	15	€ 126,27	-Comune di Milano altri diritti - S.P.A. SOCIETA' PER L'IMPIANTO E L'ERCIZIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MILANO altri diritti	1/1 1/1	Villetta Bonfadini –

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 10 composto da n. 10 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

Milano, 17 novembre 2017

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE PARTECIPAT
PG 527657/2017
DIRETTORE DI AREA
Del 21/11/2017 09:53:22
(S) DIRETTORE DI AREA
23/11/2017

Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTIC
PG 527657/2017
Del 21/11/2017 09:53:22
DIRETTORE DI AREA
(S) PROT. DIREZIONE PART
21/11/2017

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE PARTECIPAT
PG 527657/2017
DIRETTORE DI AREA
Del 21/11/2017 09:53:22
(S) DIRETTORE
23/11/2017

A: Dott.ssa Silvia Brandodoro
DIREZIONE PARTECIPATE E PATRIMONIO IMMOBILARE

e p.c. Dott.ssa Arabella Caporello
DIREZIONE GENERALE

Dott. Roberto Colangelo
DIREZIONE BILANCIO ED ENTRATE

Dott. Renato Galliano
DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO

Oggetto: Trasmissione della relazione tecnico-estimativa inerente la valutazione del diritto di superficie delle aree del mercati generali cedute alla Società SO.GE.MI. con atto convenzionale del 27.05.1980.

Facendo seguito alla richiesta della Direzione Patrimonio e Partecipate si trasmette in allegato la relazione tecnico-estimativa, elaborata secondo i criteri e le modalità già illustrate e concordate nelle intercorse riunioni, per la determinazione del valore del diritto di superficie delle aree già conferite a So.ge.mi. con atto convenzionale del 27/05/1980.

Cordiali saluti.

Il Direttore di Area
arch. Giancarlo Tancredi

Via Bernina 12 – 20158 Milano
tel. +39 02 88466906 – fax +39 02 88466970
ST.PTVA@comune.milano.it - www.comune.milano.it

Milano

Comune
di Milano

DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE
UNITÀ VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

Relazione tecnico-estimativa

Stima del valore del Diritto di Superficie delle aree dei mercati generali di via Lombroso concesse dal Comune di Milano alla società SO.GE.MI.

INDICE

PREMESSA 2

1. VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AL 1980 3
1.1 Stato di consistenza verbalizzato nel 1980 3
1.2 Calcolo delle consistenze ai fini valutativi 3
1.3 Criteri di stima e determinazione del valore di conferimento del compendio 5

2. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO DAL 1980 AL 2040 - (60 anni) 8

3. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE USUFRUITO DAL 1980 AD OGGI 8
3.1 Diritto di superficie dal 1980-2002 (ex Ittico- via Sammartini) 8
3.2 Diritto di superficie dal 1980-2015 (aree Passante Ferroviario) 8
3.3 Diritto di superficie 1980-2017 9

CONCLUSIONI 9

PREMESSA

Con atto convenzionale del 27 maggio 1980 (in Atti Municipali nn. 122109/1831/80), il Comune di Milano ha conferito in diritto di superficie sessantennale (fino al 2040) le aree sede dei mercati generali di Milano, alla società So.Ge.Mi. per la gestione delle attività in essa operanti.

L'area dei mercati, con accesso da via Lombroso, si colloca a sud- est del territorio comunale, a ridosso del tracciato ferroviario. Con riferimento alle attività svolte, si individuano i seguenti quattro ambiti:

- area "ex Avicunicolo";
- area "ex Mercato Carni – ex Macello";
- area "Ittico-Floricolo";
- area "Ortofrutticolo"

Dal 1980 ad oggi, la consistenza delle aree cedute è variata per effetto di successivi atti amministrativi mediante i quali la proprietà comunale, ceduta in diritto di superficie, ha subito modifiche di perimetrazione e di consistenza. L'estensione dell'intera superficie mercatale, così come oggi in uso a So.Ge.Mi., è pari a:

S_{totale}= ..... mq 790.910

così suddivisa:

$S_{ex\ AVICUNICOLO}$= ..... mq 27.848

$S_{ex\ MERCATO\ CARNI\ E\ MACELLO}$= ..... mq 121.752

$S_{ITTICO-FLORICOLO}$= ..... mq 153.899

$S_{ORTOFRUTTICOLO}$= ..... mq 487.411

Con delibera n. 52 del 2010, il Consiglio Comunale ha stabilito la restituzione delle aree "ex Avicunicolo" - aree "ex Macello" al Comune di Milano e la proroga del diritto di superficie delle restanti aree fino al 2060.

Nell'ambito della ridefinizione degli aspetti convenzionali inerenti la nuova proposta progettuale di riqualificazione dei mercati generali, è stata richiesto a questo ufficio di effettuare una stima degli aspetti economici delle pattuizioni stabilite dalla Convenzione 1980. Trattasi, nel dettaglio, delle seguenti valutazioni:

- Valore del complesso immobiliare al 1980
- Valore del diritto di superficie dal 1980 al 2040 (60 anni)
- Valore del diritto di superficie usufruito dal 1980 ad oggi

Poiché la stima deve essere riferita alla data di stipula della Convenzione originaria, e quindi presuppone una conoscenza attendibile di tutte le caratteristiche degli immobili e del mercato immobiliare all'epoca della concessione, la valutazione non può che essere condotta prevalentemente sulla base dei dati ufficiali, reperibili dalla documentazione d'archivio.

1. VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AL 1980

1.1 Stato di consistenza verbalizzato nel 1980

Dall'esame dell'atto di concessione del diritto di superficie si evincono i seguenti dati:

Superficie aree cedute ..... (circa) mq 742.495

Si sottolinea che in questa superficie rientra anche l'area mercatale (ex ittico) di 12.870 mq sita in zona Stazione Centrale tra via Sammartini e via Zuretti, già in fase di dismissione all'epoca della Convenzione e di cui si stabiliva la restituzione all'entrata in funzione del nuovo mercato ittico di via Lombroso. L'estinzione del diritto su tale area è stata quindi formalizzata con atto notarile del 18/12/2002 (Rep. 46573/3809).

Nei documenti allegati alla Convenzione 1980 sono descritte nello specifico le caratteristiche degli immobili conferiti con il diritto di superficie. In sintesi, si ricavano i seguenti dati di consistenza:

Allegato 9 - superficie area Mercato Carni - Pubblico Macello[1] ..... mq 393.163

Allegato 10 - superficie area Avicunicolo ..... mq 27.848

Allegato 3 - superficie area Ortomercato ..... mq 309.174

Allegato 11 - superficie area Ittico (via Sammartini) ..... mq 12.310

Le caratteristiche di consistenza e di stato degli immobili conferiti (capannoni, uffici, tettoie, magazzini, etc.) sono state descritte nel dettaglio nei documenti citati. Si riassumono di seguito i seguenti dati aggregati:

- Mercato Carni - Pubblico Macello:

Superficie edificata/coperta ..... mq 73.306

Volume edificato ..... mc 601.765

- Mercato Avicunicolo:

Superficie edificata/coperta ..... mq 11.338

Volume edificato ..... mc 55.470

- Mercato Ortomercato:

Superficie edificata (uffici, abitazione, capannoni, officine, tettoie)..... mq 230.727

Volume edificato ..... mc 899.917

- Mercato Ittico (via Sammartini):

Superficie edificata ..... mq 6.891

Volume edificato ..... mc 31.921

TOTALE Superficie edificata ..... mq 322.262

TOTALE Volume edificato ..... mc 1.589.073

1.2 Calcolo delle consistenze ai fini valutativi

La perizia di stima 9 febbraio 1994, redatta dall'ing. Carlo Tenconi, agli atti del Comune, ha stabilito il valore venale del compendio immobiliare all'epoca della concessione del diritto di superficie (1980). In quella sede,

[1] in questa area è compresa anche l'attuale area del mercato Ittico-Floricolo

sono stati ridefiniti i dati di consistenza degli immobili conferiti, tenuto conto dei successivi atti intercorsi tra Comune di Milano e So.Ge.Mi. Si riscontra, infatti, lo stralcio dalla valutazione una parte dell'area del mercato carni (area Palazzine Liberty) in quanto oggetto di separata concessione amministrativa. Si precisa, peraltro, che ad oggi le Palazzine Liberty risultano cedute in proprietà alla So.Ge.Mi.

Lo stato di consistenza immobiliare degli ambiti interessati dall'attività mercatale, accertata ai fini della valutazione, risulta la seguente:

Superficie area Mercato Carni - Pubblico Macello	mq	260.469
Superficie area Avicunicolo	mq	27.848
Superficie area Ortomercato	mq	441.696
Superficie area Ittico (via Sammartini)	mq	13.140
TOTALE AREE MERCATALI	mq	743.153

Per quanto riguarda le costruzioni edilizie, la perizia distingue e raggruppa le strutture in specifiche tipologie edilizie. I dati di consistenza sono riportati in termini di superficie convenzionale ragguagliata o di volume. Ciò al fine di applicare correttamente un valore unitario di stima coerente con le caratteristiche edilizie delle costruzioni.

- Mercato Carni - Pubblico Macello*(anno di realizzazione 1929)*:

Edifici in muratura a più piani (uffici-abitazioni)	mq_{sc}	10.765
Edifici ad uso magazzini	mq_{sc}	1.780
Strutture mercato	mq_{sc}	8.813
Centro commerciale	mq_{sl}	8.560
Tettoie	mq_{sc}	6.290

- Mercato Ortofrutticolo*(anno di realizzazione 1965)*:

Palazzo Uffici (fuori terra)	mq_{sc}	12.221
Palazzo Uffici (interrati)	mq_{sc}	1.286
Padiglioni espositivi	mq_{sc}	69.120
Strutture interne (fuori terra)	mq_{sc}	17.280
Strutture interne (interrati)	mq_{sc}	17.280
Galleria di collegamento	mq_{sc}	3.880
Palazzina Uffici- controllo pesa	*mc*	*5.000*
Complesso Frigoriferi	mq_{sl}	40.570
Stazione di Servizio	mq_{sc}	1.154
Chioschi	mc	*2.680*
Abitazione	mq_{sl}	590
Ufficio scalo	mq_{sl}	150

Rimessa locomotori	mq_{lc}	120
Chiosco ristorazione	mq_{lc}	126
Officina	mq_{lc}	450
Capannoni	mq_{lc}	1.840
Tettoie scalo in c.a.	mq_{sc}	14.570
Tettoie in ferro	mq_{sc}	9.871
Tettoie scarico/carico in c.a.	mq_{sc}	22.500
Tettoie parcheggi	mq_{sc}	3.960

- Mercato Avicunicolo *(anno di realizzazione 1928/1934)*.

Edifici in muratura a più piani (uffici-abitazioni)	mq_{lc}	8.577
Edifici ad uso magazzini	mq_{sc}	4.720
box- auto	mq_{sc}	1.200

- Mercato Ittico *(anno di realizzazione 1928/1934)*.

Padiglione mercato (fuori terra)	mq_{sc}	4.335
Padiglione mercato (interrato)	mq_{sc}	3.412
Palazzina direzione	mq_{sc}	289
Autorimesse	mq_{sc}	182

1.3 Criteri di stima e determinazione del valore di conferimento del compendio

Nella perizia "Tenconi" il valore dell'intero complesso mercatale è dato dalla somma del valore delle aree nude e quello delle costruzioni. Nel caso delle aree, il valore unitario è stato ricavato attraverso un'analisi basata sul criterio del *"valore di trasformazione"* nell'ipotesi di un indice di edificabilità medio pari a 1,5 mc/mq. E' stato determinato il valore di mercato (Lire 90.000/mq), quindi, in analogia al criterio di calcolo dell'indennità di esproprio vigente all'epoca, si è stabilito un valore medio di riferimento da applicare pari al 50% del valore di mercato (Lire 45.000/mq). Esaminate le specifiche caratteristiche dei quattro ambiti, sono state individuate le aree di iso-valore e i corrispondenti valori unitari:

Area Mercato Carni - Pubblico Macello		
-area lato via Molise = mq 80.039 · 50.000 £/mq =	lire	4.001.950.000
-area centrale = mq 145.513 · 40.000 £/mq =	lire	5.820.520.000
-area canile municipale = mq 34.917 · 30.000 £/mq =	lire	1.047.510.000
Area Mercato Ortofrutticolo[2] = *mq 441.696 · 35.000 £/mq* =	lire	15.459.360.000
Area Mercato Avicunicolo = mq 27.848 · 40.000 £/mq =	lire	1.113.920.000
Area Mercato Ittico – via Sammartini = mq 13.140 · 40.000 £/mq =	lire	525.600.000
A = TOTALE VALORE DELLE AREE	lire	27.968.860.000

[2] si riscontrano, nella perizia 1994, errori di calcolo nell'operazione di moltiplicazione dei termini che, nella presente, vengono rettificati.

Le costruzioni edilizie sono state valutate applicando il criterio del "*valore di riproduzione deprezzato*", tenendo conto, cioè, della vetustà, dello stato di conservazione e della tipologia edilizia e funzionale di ciascun immobile. La sintesi dei risultati ottenuti è la seguente:

Mercato Carni - Pubblico Macello

Edifici a più piani (uffici-abitazioni) = mq 10.765 · 300.000£/mq	lire	3.229.500.000
Edifici ad uso magazzini = mq 1.780 · 260.000£/mq	lire	462.800.000
Strutture mercato = mq 8.813 · 110.000£/mq	lire	969.430.000
Centro commerciale = mq 8.560 · 90.000£/mq	lire	770.400.000
Tettoie[3] = *mq 6.290 · 40.000£/mq*	lire	251.600.000
Totale	lire	5.683.730.000

Mercato Ortofrutticolo

Palazzo Uffici (fuori terra) = mq 12.221· 510.000£/mq	lire	6.232.710.000
Palazzo Uffici (interrati) = mq 1.286 · 400.000£/mq	lire	514.400.000
Padiglioni espositivi = mq 69.120 · 160.000£/mq	lire	11.059.200.00
Strutture interne (fuori terra) = mq 17.280 · 140.000£/mq	lire	2.419.200.000
Strutture interne (interrati) = mq 17.280 · 140.000£/mq	lire	2.419.200.000
Galleria di collegamento = mq 3.880 · 150.000£/mq	lire	582.000.000
Palazzina Uffici- controllo pesa = mc 5.000 · 80.000£/mc	lire	400.000.000
Complesso Frigoriferi = mq 40.570 · 180.000£/mq	lire	7.302.600.000
Stazione di Servizio = mq 1.154 · 120.000£/mq	lire	138.480.000
Chioschi = mc 2.680 · 60.000£/mq	lire	160.800.000
Abitazione = mq 590 · 300.000£/mq	lire	177.000.000
Ufficio scalo = mq 150 · 300.000£/mq	lire	45.000.000
Rimessa locomotori = mq 120 · 160.000£/mq	lire	19.200.000
Chiosco ristorazione = mq 126 · 300.000£/mq	lire	37.800.000
Officina = mq 450 · 160.000£/mq	lire	72.000.000
Capannoni = mq 1.840 · 160.000£/mq	lire	294.400.000
Tettoie scalo in c.a. = mq 14.570 · 60.000£/mq	lire	874.200.000
Tettoie in ferro = mq 9.871 · 40.000£/mq	lire	394.840.000
Tettoie[4] scarico/carico in c.a. = *mq 22.500 · 50.000£/mq*	lire	1.125.000.000
Tettoie parcheggi. = mq 3.960 · 40.000£/mq	lire	158.400.000
Totale	lire	34.426.430.000

[3] vedi nota 2
[4] vedi nota 2

Mercato Avicunicolo:

Edifici (uffici-abitazioni) = mq 8.577 · 220.000£/mq	lire	1.886.940.000
Edifici ad uso magazzini = mq 4.720 · 100.000£/mq	lire	472.000.000
box- auto = mq 1.200 · 90.000£/mq	lire	108.000.000
Totale	lire	2.466.940.000

Mercato ex Ittico:

Padiglione mercato (fuori terra)[5] = *mq 4.335 · 100.000£/mq*	lire	433.500.000
Padiglione mercato (interrato)= mq 3.412 · 50.000£/mq	lire	170.600.000
Palazzina direzione = mq 289 · 220.000£/mq	lire	63.580.000
Autorimesse = mq 182 · 100.000£/mq	lire	18.200.000
Totale	lire	685.880.000

C = TOTALE VALORE DELLE COSTRUZIONI	lire	43.262.980.000

In conclusione, il valore totale del complesso mercatale (area + costruzioni), al momento del conferimento in diritto di superficie sessantennale, risulta come segue:

Area Mercato Carni - Pubblico Macello= lire (10.869.980.000+ 5.683.730.000)=lire		16.553.710.000
(euro 8.549.278,00)		
Area Mercato Ortofrutticolo= lire (15.459.360.000 + 34.426.430.000)	lire	49.885.790.000
(euro 25.763.860,00)		
Area Mercato Avicunicolo = lire (1.113.920.000 + 2.466.940.000) =	lire	3.580.860.000
(euro1.849.360,00)		
Area Mercato Ittico – via Sammartini = lire (525.600.000 + 685.880.000) =	lire	1.211.480.000
(euro 625.677,00)		

V = TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI = A + C =	lire	71.231.840.000

pari ad un valore in euro:

VALORE COMPLESSIVO (in c.a.)	euro	36.788.175,00

[5] vedi nota 2

2. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO DAL 1980 AL 2040 - (60 anni)

Il valore del diritto di superficie di durata pari a "n" anni, è calcolato mediante la formula dell'accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate ad un tasso di interesse in linea con l'andamento del mercato immobiliare. L'annualità è quella che si ottiene applicando il tasso "r" di rendimento di immobili similari a quello oggetto delle presente stima, all'epoca di riferimento, per la particolare tipologia edilizia e la funzione prevalente. Seppure in condizioni di libero mercato il tasso di rendimento immobiliare può variare in un *range* di 3%-6% e anche oltre, nel caso specifico, tuttavia, trattandosi di un'attività di interesse pubblico, non a fine di lucro, e soggetta ad apposita disciplina e regolamentazione, si può ritenere congruo assumere, anche con riferimento all'epoca di costituzione del diritto di superficie, un tasso di interesse pari al 3%.

VC = Valore di conferimento dell'intero compendio = ...euro 36.788.175,00

D_{2017} = Diritto di Superficie = $VC \cdot (q^{60} - 1) / q^{60}$ =.....euro 30.544.000,00

3. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE USUFRUITO DAL 1980 AD OGGI

Per il calcolo del corrispettivo si dovrà tener conto che parte delle aree conferite sono state dismesse e restituite anticipatamente (aree ex Ittico) e parte sono state restituite al Comune con formale rinuncia abdicativa unilaterale a titolo gratuito per la realizzazione di infrastrutture ferroviarie. Si procede, quindi, distinguendo tre distinte temporalità:

- Diritto di superficie dal 1980 al 2002 per il mercato ex ittico (22 anni)
- Diritto di superficie dal 1980 al 2015 per le aree Passante Ferroviario (35 anni)
- Diritto di superficie dal 1980 al 2017 per tutta la restante parte (37 anni)

3.1 Diritto di superficie dal 1980-2002 (ex Ittico- via Sammartini)

VI = Valore di conferimento (solo ex Ittico) = (£ 1.211.480.000).....euro 625.677,00

D_{2002} = Diritto di Superficie = $VI \cdot (q^{22} - 1) / q^{22}$ =.....euro 299.141,00

3.2 Diritto di superficie dal 1980-2015 (aree Passante Ferroviario)

L'atto di rinuncia abdicativa a titolo gratuito del diritto di superficie è stato redatto in data 23 febbraio 2016 e riguarda le seguenti aree inedificate:

<u>Aree già concesse nell'ambito dell'ex Mercato Carni e Pubblico Macello</u>:
area lato via Molise
Foglio 484 – mappali (*149, 150, 157, 158, 159, 160, 161, 162, (163)[6] 182*) ..... mq 24.199
area centrale Foglio 443 – mappali (*325, 327, 335, 336, 337, 388*)..... mq 19.344
<u>Aree già concesse nell'ambito del Mercato Ortofrutticolo</u>:
Foglio 533 – mappali (*58, 69*)..... mq 3.936

Con riferimento ai prezzi unitari stabiliti per definire il valore dell'intero compendio al 1980, si ricava il seguente valore totale:

VP = (24.199 · 50.000) + (19.344 · 40.000) + (3.936 · 35.000) =..... lire 2.121.470.00
pari ad euro..... euro 1.095.648,00

[6] il mappale (163) insersce la superficie in sottosuolo

Il diritto di superficie usufruito dal 1980 al 2015 compreso risulta:

D_{2015} = Diritto di Superficie = $VP \cdot (q^{35} - 1) / q^{35}$ = ... euro 706.273,00

3.3 Diritto di superficie 1980-2017

Si calcola il valore del diritto usufruito a tutt'oggi da tutta la restante parte del compendio il cui importo è così determinato:

VC = Valore di conferimento dell'intero compendio	*euro*	*36.788.175,00*
VI = Valore di conferimento (ex Ittico)	*euro*	*625.977,00*
VP = Valore di conferimento (aree Passante Ferroviario)	*euro*	*1.095.648,00*
VR = Valore residuo = VC – (VI + VP) =	euro	35.066.850,00
D_{2017} = Diritto di Superficie = $VR \cdot (q^{37} - 1) / q^{37}$ =	euro	23.320.054,00

CONCLUSIONI

Dalle risultanze sopra esposte, si ricava che il più probabile valore del diritto di superficie usufruito per le aree adibite a mercati generali cedute in diritto di superficie alla So.Ge.Mi. con atto convenzionale del 27/05/1980, con riferimento al momento del conferimento dell'intero compendio, e per una durata pari a quella effettivamente usufruita, risulta pari a:

TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE: $D = D_{2002} + D_{2015} + D_{2017}$ =	euro	24.325.468,00

* * *

Milano, 16 novembre 2017

Il Responsabile dell'Unità
arch. Antonella Panzone

Il Direttore di Area
arch.Giancarlo Tancredi

Allegato sub n. 11 composto da n. 2 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

PALAZZINE LIBERTY

Comune di Milano
* fabbricati urbani con destinazione a uffici ed abitazioni aventi accesso da Viale Molise civici nn. 62 - 64 - 66 - 68 e 70, edificati sui mappali 22, 23, 54 ed 87 del foglio 484 del Catasto Terreni del Comune di Milano;
* unità immobiliare urbana costituita da un porticato ad uso tettoia e tre piccole costruzioni con circostante e pertinente area scoperta, con accesso da Viale Molise civici nn. 62 – 64.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
- foglio 484, mappale 22, sub. 702, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 7, sup. cat. 103, R.C. Euro 813,42 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T;
- foglio 484, mappale 22, sub. 703, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, sup. cat. 146, R.C. Euro 755,32 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 22, sub. 704, z.c. 2, cat. A/10, classe 5, vani 12, sup. cat. 384, R.C. Euro 7.282,04 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 23, sub. 702, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. cat. 74, R.C. Euro 581,01 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T;
- foglio 484, mappale 23, sub. 703, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4, sup. cat. 74, R.C. Euro 464,81 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 705, z.c. 2, cat. A/10, classe 6, vani 36,5, sup. cat. 1565, R.C. Euro 25.825,43 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-S1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 706, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 7, sup. cat. 144, R.C. Euro 958,03 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 707, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 9, sup. cat. 192, R.C. Euro 1.231,75 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62
n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 708, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 8, sup. cat. 182, R.C. Euro 1.094,89 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 709, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 12,5, sup. cat. 312, R.C. Euro 1.710,76 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 711, z.c. 2, cat. A/10, classe 6, vani 60,5, sup. cat. 1096, R.C. Euro 42.806,53 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-S1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 712, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4, sup. cat. 85, R.C. Euro 464,81(proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 713, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. cat. 113, R.C. Euro 581,01 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 714, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. cat. 115, R.C. Euro 581,01 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 715, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, sup. cat. 114, R.C. Euro 639,12 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 716, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4, sup. cat. 100, R.C. Euro 464,81 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 717, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. cat. 99, R.C. Euro 522,91 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 718, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. cat. 89, R.C. Euro 522,91 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;
- foglio 484, mappale 54, sub. 719, z.c. 2, cat. A/10, classe 6, vani 35,5, sup. cat. 2801, R.C. Euro 25.117,88 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1-S1;
- foglio 484, mappale 87, sub. 702, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, sup. cat. 66, R.C. Euro 479,01 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano T;
- foglio 484, mappale 87, sub. 703, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 8,5, sup. cat. 78, R.C. Euro 1.163,32 (proposta ai sensi del DM 701/94), Viale Molise n. 62 n. 64 piano 1;

- foglio 484, mappale 104, graffato con i mappali 105, 106, 108, 109, Viale Molise n. 62 e 64, p. T, z.c.2, cat. E/9, R. C. Euro 8.532,00 (proposta ai sensi del DM 701/94);
- foglio 484, mappale 54, sub. 704, bene comune non censibile, Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1;
- foglio 484, mappale 22 sub. 701, bene comune non censibile, Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1;
- foglio 484, mappale 87 sub. 701, bene comune non censibile, Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1-S1;
- foglio 484, mappale 54 sub. 710, bene comune non censibile, Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1;
- foglio 484, mappale 23 sub. 701, bene comune non censibile, Viale Molise n. 62 n. 64 piano T-1-S1.

L'area di terreno tra coperta e scoperta è censita nel Catasto Terreni di Milano alla partita speciale 1come segue:
- foglio 484, mappale 22 di are 2.60;
- foglio 484, mappale 23 di are 1.30;
- foglio 484, mappale 54 di are 41.00;
- foglio 484, mappale 87 di are 1.30 (tutti enti urbani);
- foglio 484, mappale 189, ente urbano are 34.20;
- foglio 484, mappale 188, ente urbano are 56.72;
- foglio 484, mappale 104 ente urbano, are 11.00;
- foglio 484, mappale 105, ente urbano, are 10.19;
- foglio 484, mappale 106, ente urbano, are 00.09;
- foglio 484, mappale 108, ente urbano, are 00.52;
- foglio 484, mappale 109, ente urbano, are 00.52;

Confini:
- del fabbricato eretto sul mappale 22: a nord - est e sud area scoperta di cui al mappale 188, ad ovest Viale Molise;
- del fabbricato eretto sul mappale 23: a nord - est e sud area scoperta di cui al mappale 188, ad ovest Viale Molise;
- dei tre fabbricati eretti sul mappale 54 tra loro collegati: a nord - est e sud area scoperta di cui ai mappali 188 e 189, ad ovest Viale Molise;
- del fabbricato eretto sul mappale 87: a nord - est e sud area scoperta di di cui al mappale 189, ad ovest Viale Molise;

Coerenze in contorno da nord in senso orario:
- del porticato e dei due piccoli fabbricati (mappali 104, 106, 108) nonchè dell'area di pertinenza (mappale 105);
- mappale 189 del foglio 484 per due lati, Via Cesare Lombroso, Viale Molise; del piccolo fabbricato di cui al mappale 109 del foglio 484;
- mappale 189 del foglio 484 per tre lati, via Cesare Lombroso.

COMUNE DI MILANO

Allegato sub n. 12 composto da n. 4 facciate
Proposta di deliberazione C.C. Num. Inf. N. 4571

Il Direttore *ad interim* Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

Direzione Partecipate e patrimonio Immobiliare
Area Governance

Milano
Comune di Milano

Milano, 5 dicembre 2017

OGGETTO: Proposta di deliberazione di Consiglio comunale avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano". Relazione Tecnica.

1. Premessa

Di seguito si riporta una sintesi dei dati significativi della Società.

SOGEMI S.p.A.	
Sede Legale	Via C. Lombroso, 54 - 20137 Milano
Codice Fiscale	03516950155
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, ovine, 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).
Quota partecipazione	99,9946%
Quota partecipazione altri soci pubblici	0.0027% **SOFIMA**; 0,0027% **UNIONE** del **COMMERCIO** e del **TURISMO**
Capitale Sociale	€ 22.500.015,00
Patrimonio netto	**Anno 2014:** € 43.571.980,00= **Anno 2015:** € 44.010.177,00= **Anno 2016**: € 47.212.189,00=
Risultato di Esercizio	**Anno 2014:** € 29.866,00= **Anno 2015:** € 138.198,00= **Anno 2016**: € 202.212,00=
Organo Amministrativo	Consiglio di Amministrazione
Organo di Controllo	Collegio Sindacale n. 3 componenti effettivi e n. 2 supplenti

Inquadramento giuridico	- Organismo pubblico ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 18 aprile 2010 n. 50; - Società per azioni a partecipazione pubblica ai sensi degli: • art. 2449 c.c. • art. 88 Statuto del Comune di Milano. - Società per azioni controllata ai sensi dell'art. 11 *quater*, del D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118, soggetta al consolidamento dei conti con il Comune di Milano; - Società soggetta agli obblighi di trasparenza, secondo il D Lgs. 14 marzo 2013 n. 33; - Società soggetta agli obblighi in materia di inconferibilità ed incompatibilità, secondo il D.Lgs. 8 aprile 2013 n. 39.

Andamento economico.

I Bilanci della Società negli ultimi tre esercizio – anni 2014, 2015 e 2016 - hanno chiuso con un risultato positivo rispettivamente di € 29.866= nel 2014, di € 138.198= nel 2015 e di € 202.012 = nel 2016.

Si riporta di seguito l'andamento su base storica dei principali saldi e/o voci economiche:

	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Variazione	Variazione %
Valori in migliaia di euro	2014	2015	2016	Anni 2015/2016	Anni 2015/2016
Ricavi da canoni	9.658	9.928	9.680	-248	-2,5%
Atri proventi	3.372	3.255	4.057	802	24,6%
Totale ricavi	**13.030**	**13.183**	**13.737**	**554**	4,2%
Costo del lavoro	-3.473	-3.271	-3.199	72	-2,2%
Costi di gestione	-6.737	-7.666	-7.191	475	-6,2%
Totale costi	**-10.210**	**-10.937**	**-10.390**	**547**	**-5,0%**
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	**2.820**	**2.246**	**3.347**	**1.101**	**49,0%**
Ammortamenti	-1.850	-2.145	-3.188	-1.043	48,6%
Accantonamenti	-684	-570	-236	334	-58,6%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBIT)	**286**	**-469**	-77	**392**	**-83,6%**
Proventi/oneri finanziari	7	-16	4	20	-125,0%
Poste straordinarie gestione tipica	159	359	310	-49	-13,6%
RISULTATO ANTE IMPOSTE DELLA GESTIONE TIPICA	**452**	**-126**	**237**	**363**	**-288,1%**
Imposte e tasse	-105	-11	-35	-24	218,2%
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE TIPICA	**347**	**-137**	**202**	**339**	**-247,4%**
Poste straordinarie extra gestione tipica	-317	275	0	-275	-100,0%
RISULTATO NETTO DI ESERCIZIO	**30**	**138**	**202**	**64**	**46,4%**

Ricavi

I ricavi, che nell'ultimo triennio hanno registrato un aumento, sono principalmente riconducibili alle seguenti voci: - ricavi per spazi a tariffa amministrata; - ricavi per spazi a tariffa libera; - ricavi per ingressi e parcheggi; - ricavi per corrispettivi da contratto di servizio (quest'ultimo non più vigente).

Costo del lavoro

Il costo totale del lavoro, comprensivo del costo di collaborazioni riconducibili a funzioni tipiche della struttura organizzativa, ha avuto una diminuzione nell'ultimo triennio, come si evince dalla tabella sopraripportata, in coerenza con le politiche di efficientamento, attivate anche in coerenza con gli indirizzi contenuti nella deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 16 febbraio 2012. Il numero delle persone presenti in azienda a fine 2016 è di 44 unità (di cui 3 dirigenti e 7 quadri).

Costi di Gestione.
I costi di gestione hanno avuto una diminuzione nel 2016, riconducibile principalmente alle voci di seguito riportate:

Valori in migliaia di euro	Bilancio 2014	Bilancio 2015	Bilancio 2016	Variazione Anni 2015/2016	Variazione % Anni 2015/2016
Vigilanza	-1.346	-2.067	-2.030	37	-1,8%
Manutenzioni ordinarie	-724	-856	-789	67	-7,8%
Pulizie	-1.631	-1.898	-1.886	12	-0,6%
IMU/TASI	-362	-431	-387	44	-10,2%
Incarichi professionali	-396	-386	-280	106	-27,5%
Consulenze	-19	-12	-4	8	-66,7%
Assicurazioni	-354	-354	-335	19	-5,4%
Ambulatorio medico	-152	-155	-108	47	-30,3%
Emolumenti amministratori	-86	-92	-49	43	-46,7%
TOTALE	**-5.070**	**-6.251**	**-5.868**	**383**	**-6,1%**

Ammortamenti.
Il progressivo aumento degli ammortamenti nel triennio 2014 – 2016 è dovuto essenzialmente ai nuovi investimenti effettuati dal 2013 per la messa in sicurezza e il mantenimento dei mercati, nonché all'ammortamento dei lavori di bonifica dell'amianto, terminati e collaudati nell'anno 2016.

Situazione patrimoniale complessiva.
Al 31 dicembre 2016, il Patrimonio Netto della Società risultava essere di € 47.212.189=, con un incremento rispetto al 2015 di € 3.202.012=, di cui € 3 milioni in conto futuro aumento di capitale versati dal Comune di Milano, in aderenza al disposto della deliberazione n. 6 del 16 febbraio 2012, con la quale il Consiglio comunale di Milano ha approvato il Piano di messa in sicurezza e mantenimento dei Mercati Generali all'Ingrosso della Città di Milano. Tale apporto riguarda la copertura finanziaria relativa all'avanzamento della realizzazione degli investimenti della messa in sicurezza sopra citati.

Debiti e Crediti verso il Comune.

Nella deliberazione di Consiglio comunale n 11 del 27 aprile 2017, avente ad oggetto l'approvazione del Rendiconto anno 2016, l'allegata Relazione indica che i crediti del Comune verso SO.GE.M.I. S.p.A. sono di € 5.291.436,77, di cui € 2.681.728,41 corrispondenti a *"crediti del Comune secondo le risultanze dell'Amministrazione"* ed € 2.609.708,36 corrispondenti *"a partite in fase di verifica"*. Analoga previsione è contenuto nella deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 26 aprile 2016 relativa all'approvazione del Rendiconto anno 2015.

Il primo importo contiene il finanziamento in conto Soci effettuato dal Comune alla Società negli anni 2009 e 2010, con interessi, importo ridefinito nelle citate deliberazione in € 2,5 milioni, anziché in € 3 milioni come invece indicato nella deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 16 febbraio 2012, in esito a successive verifiche contabili, la cui documentazione è agli atti degli Uffici comunali. La restituzione di tale prestito è stata differita dal Consiglio comunale, con la deliberazione n. 6/2012, *"al periodo successivo al piano di messa in sicurezza 2012-2016 e con la relativa applicazione di un tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi"*.

Nel secondo importo, in fase di verifica, sono contenuti i € 2,6 milioni, corrispondenti per € 2.065.827,60 = al valore degli immobili concessi in diritto di superficie con la Convezione del 1980[1] (cfr. art 23) e per €

[1] . 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.

516.456,90= al valore della Convenzione di concessione del servizio di pubblico Macello, anch'essa del 1980 (cfr. art.7)[2].

Si ricorda che, in coerenza con il contenuto delle citate Convenzioni, i suddetti importi sono stati iscritti in via prudenziale nei bilanci di SO.GE.M.I. S.p.A. dal 1980 ad oggi, per esigenze meramente contabili e senza nessun pregiudizio per le effettive posizioni di debito e credito tra Comune e Società. La rideterminazione degli stessi è oggetto della proposta di deliberazione cui la presente Relazione è allegata.

Il Direttore *ad interim*
Area Governance
Dott.ssa Laura Peroncini

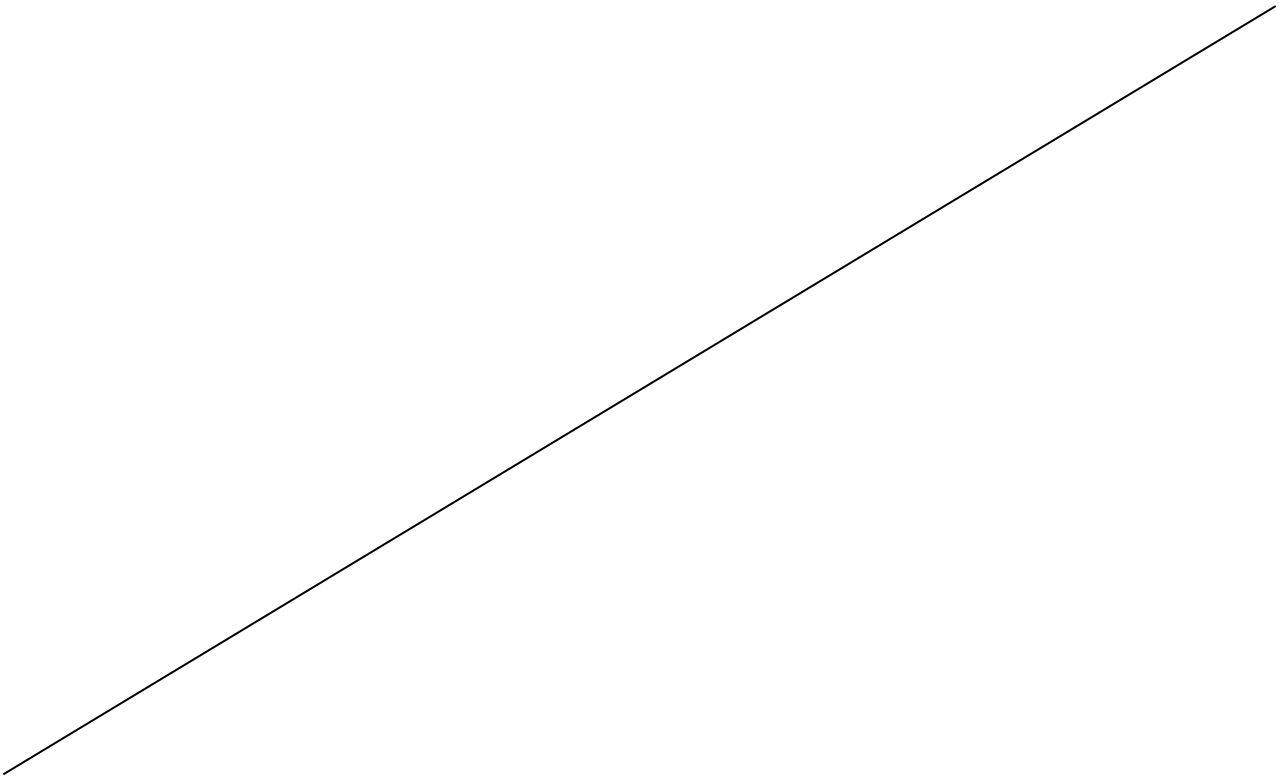
Il Funzionario dei Servizi Amministrativi
Dott. Massimo Mazzuchetti

2 Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Milano in atti municipali n. 122110/1829/80 Comm.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _12_ DEL 19/02/2018

IL PRESIDENTE
Lamberto Bertolè
Firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente