

DETERMINA N. 58

Milano, 7 giugno 2023

Estensore: Direzione Generale

Oggetto: Aggiornamento Tabelle Millesimali Comprensorio.

Premesso che:

- A. In data 06/12/2022 SogeMi con Determina n. 92/2022 ha approvato la “*Ripartizione delle spese comprensoriali, delle spese dirette dei singoli edifici e dei relativi criteri di calcolo delle superfici e delle tabelle millesimali*” (di seguito **Tabelle Millesimali**) entrate in vigore in data 1/1/2023;
- B. L'avanzamento dei lavori del Piano Foody 2025 comporta alcune modifiche nelle superfici complessive degli edifici e in particolare alla data del 30 giugno 23 si prevede:
- I. Edificio L1 completato, collaudato e in operatività;
 - II. Edificio L2 completato, collaudato e in operatività;
 - III. Capannoni 12-13-14-15-16-28 in corso di dismissione e demolizione entro dicembre 2023;
 - IV. Tettoie A, B e Centro Controlli dismessi e in consegna all'Appaltatore per la costruzione Padiglione Ortofrutta 2 entro giugno 23;
 - V. Tettoie: dismissione e demolizione entro dicembre 2023;
 - VI. L9 in corso di ristrutturazione con avvio lavori entro luglio 2023.
- C. A conclusione del primo semestre di vigenza e di applicazione delle Tabelle Millesimali emerge dunque l'esigenza di alcuni affinamenti e adeguamenti;

Considerato che

- D. Sono stati definiti gli *Edifici Principali* del Comprensorio destinati ad attività economiche che concorrono al calcolo complessivo delle superfici del comprensorio (vedi elenco allegato 1);
- E. gli *Edifici Principali* concorrono in maniera omogenea alla ripartizione millesimale delle spese di Comprensorio e sono oggetto di specifica rendicontazione delle spese dirette di edificio;

F. gli *Edifici Minori e le Aree* non concorrono al calcolo complessivo delle superfici del comprensorio, tuttavia in caso di destinazione ad attività economiche, saranno soggette ad un addebito forfettario delle spese comprensoriali nella misura definita con specifiche determine il cui importo sarà considerato in riduzione dei costi comprensoriali complessivi.

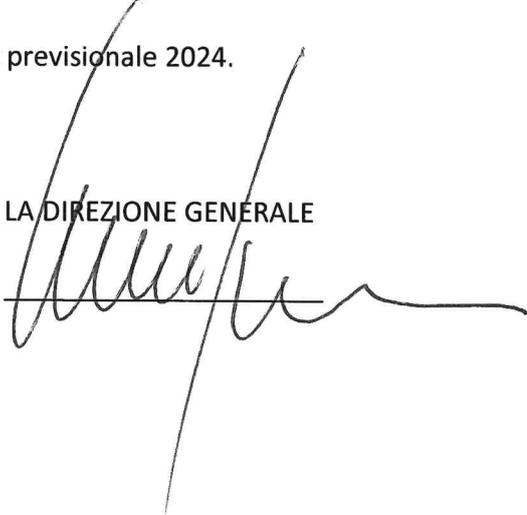
Tutto ciò premesso la Direzione Generale determina di:

- approvare l'elenco degli Edifici Principali (allegato 1);
- approvare la revisione delle Tabelle Millesimali (Allegato 2) degli Edifici Principali;
- approvare il budget previsionale 2023 Spese Comprensoriali (Allegato 3);
- approvare il budget previsionale 2023 Spese Dirette Edifici Principali (Allegato 4).

La Direzione Generale dispone inoltre

- l'efficacia della presente determina dal giorno 1 luglio 2023 che, da tale data, integra e modifica la Determina n. 92/2022.
- La pubblicazione della determina sul sito istituzionale SogeMi.
- La illustrazione dei contenuti della Determina nei **Comitati Operativi Mercati**.
- la messa a disposizione della relazione complessiva e degli allegati presso **Servizio Clienti**.
- la predisposizione del consuntivo Spese comprensoriali e Spese dirette Edifici entro il mese di febbraio 2024.
- la pubblicazione nel mese di dicembre 23 del budget previsionale 2024.

LA DIREZIONE GENERALE





ALLEGATI:

- **ALL.1** - Elenco Edifici Principali
- **ALL.2** - Tabelle Millesimali
- **ALL.3** - Spese Comprensoriali
- **ALL.4** - Spese Dirette

SogelMi

SO.GE.M.I. S.p.A.

via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
telefono 02.550051
fax 02.55005309
www.foodymilano.it

capitale sociale € 272.592.713,21
sottoscritto € 254.778.358,04
versato € 236.844.290,08

cod. fisc. e partita I.V.A IT03516950155
Reg. Imprese Milano n. 03516950155
R.E.A. Milano n. 485832

EDIFICI PRINCIPALI

Comparto Ortofrutticolo:

Edifici Principali: evidenziati nella planimetria all. 1.

- Padiglioni ORTO A-B-C-D;
- S1 – Palazzo Affari;
- L1 – Logistica 1;
- L5 – Logistica 5;
- L6 – Logistica 6;
- L7 – Logistica 7.

Comparto Ittico-Fiori-Carni

Edifici Principali: evidenziati nella planimetria all. 1.

- Ittico 1;
- Fiori - Carni 2;
- S2 – Edificio Servizi;
- L2 – Logistica 2;
- L8 – Logistica 8;
- L9 – Logistica 9.

07/06/2023

TABELLE MILLESIMALI

1. DESCRIZIONE DEL COMPRESORIO AGROALIMENTARE MILANO

Il comprensorio è caratterizzato da due comparti (Ortofrutticolo e Ittico-Fiori-Carni) distinti e interconnessi tra loro, ricopre una superficie di circa 650.000,00 mq. Le porte d'ingresso e di uscita per l'accesso ai comparti sono poste su via Varsavia e su via C. Lombroso.

Nel comparto Ortofrutticolo vi sono i seguenti lotti:

- Padiglioni ORTO A-B-C-D;
- S1 – Palazzo affari;
- L1 – Logistica 1;
- L4 – Logistica 4 (sviluppo);
- L5 – Logistica 5;
- L6 – Logistica 6;
- L7 – Logistica 7;
- Edifici minori e aree esterne.

All'interno del comparto Ittico-Fiori-Carni vi sono i seguenti lotti:

- Ittico 1;
- Fiori-Carni 2;
- S2 – Edificio servizi;
- L2 – Logistica 2;
- L3 – Logistica 3 (sviluppo);
- L8 – Logistica 8;
- L9 – Logistica 9;
- Edifici minori e aree esterne.

2. CRITERI DI CALCOLO

I millesimi di ogni unità sono stati calcolati tenendo in considerazione tutti gli elementi costituenti e le relative caratteristiche, compresi i vani accessori e/o complementari che ne fanno parte. Il tutto come meglio descritto nei paragrafi successivi.

Lo stato di consistenza preso in considerazione per l'elaborazione dei riparti millesimali fa riferimento alla situazione del Comprensorio esistente al 30/06/2023.

Le superfici sono state reperite dalle tabulazioni comprensoriali già in uso e confrontate con gli elaborati planimetrici forniti dalla proprietà.

Tutte le unità sono state identificate e riportate nelle tabelle millesimali ed evidenziate negli elaborati grafici con un numero progressivo o un codice di riferimento.

Superficie costruita (GEA – Gross External Area)

La Superficie costruita è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al seguente comma 1 e con l'esclusione degli elementi di cui al seguente comma 2.

1. Sono compresi:

- gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri e partizioni interne;
- le scale, sia interne che esterne all'involucro edilizio, computate solo per un piano;
- i vani ascensore, computati solo per un piano;
- vani tecnici e cavedi.

2. Sono esclusi i seguenti elementi:

- gli aggetti aperti su tre lati, quali pensiline e tettoie;
- le aperture sui solai;
- i basamenti o platee (fatta eccezione per gli spazi destinati alle attività di mercato assegnati agli operatori del Mercato Ortofrutticolo) in calcestruzzo se privi di altre strutture costruite e gli uffici mobili;
- le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione carburanti.

Superficie reale

La Superficie reale si ottiene dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al seguente comma 1 e con l'esclusione degli elementi di cui al seguente comma 2, oggetto di contratto di locazione o concessione.

1. Sono comprese:

- tutte le superfici lorde dell'edificio a tutti i piani fuori terra e interrati compreso il 50% dei muri perimetrali;
- tutte le aree esterne coperte e/o scoperte pertinenti alle unità locate.

2. Sono escluse le seguenti superfici:

- spazi comuni;
- vani tecnici comuni;
- vani scala comuni;
- vani ascensori comuni;
- cavedi impianti comuni.

Superficie equivalente di calcolo

La Superficie equivalente di calcolo rappresenta il valore derivante dalla Superficie reale ragguagliata con i coefficienti correttivi, come meglio descritto nel cap. 5, ed utilizzata per il calcolo per la determinazione della quota millesimale attribuibile ad ogni edificio.

3. TABELLA RIPARTIZIONE SPESE COMPENSORIALI

La Tabella di ripartizione delle spese compensoriali ha come finalità la redistribuzione ponderata di tutte le spese che rappresentano gli oneri di gestione dell'intero comparto al netto di quelle direttamente attribuibili ai singoli edifici del comprensorio.

Tali oneri sono stati aggregati in un unico centro di costo, denominato "Spese Compensoriali", e rappresentano:

- manutenzioni di strade, parcheggi, impianti, recinzione, verde, aree comuni e sottoservizi;
- utenze aree comuni: acqua, energia elettrica, rete telefonica;
- pulizie, smaltimento rifiuti, spurghi, sgombero neve, tassa raccolta rifiuti delle aree comuni;
- vigilanza;
- assicurazioni;
- spese generali;
- ammortamenti delle spese straordinarie su strade e aree comuni.

4. SPESE DIRETTE SINGOLI EDIFICI

Le spese dirette sono riferite ai singoli edifici e ai relativi spazi comuni, ovvero:

- spese di manutenzione ordinaria dei fabbricati e degli impianti;
- spese relative alle utenze: energia elettrica/illuminazione degli spazi comuni e il consumo di acqua;
- spese di pulizie interna ai singoli edifici e delle aree esterne di pertinenza esclusiva, di smaltimento rifiuti e di derattizzazione/disinfezione;

5. TABELLE MILLESIMALI

Le Tabelle Millesimali sono riferite ai singoli edifici facenti parte del Comprensorio ed hanno come finalità la ripartizione di tutte le spese dirette e delle quote delle spese compensoriali del singolo edificio.

Il calcolo per la determinazione dei millesimi è stato effettuato sulla base della *Superficie reale*, opportunamente soppesata mediante l'applicazione di particolari coefficienti correttivi atti a valutare l'indice di differenziazione delle varie unità in riferimento al godimento/utilizzo delle parti comuni e dei servizi comuni.

La *Superficie reale* moltiplicata per i Coefficienti di unità (quali: di destinazione e di utilizzo) determina la *Superficie equivalente di calcolo* delle singole unità.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene, rapportando la *Superficie equivalente di calcolo* della singola unità alla somma delle Superfici equivalenti di calcolo di tutte le unità costituenti l'edificio mediante la formula:

$$M_i = 1000 \times V_{ci} / \sum V_c$$

M_i è il valore millesimale dell'i-esima unità

V_{ci} è la Superficie equivalente di calcolo dell'i-esima unità

∑V_c è la somma delle Superfici equivalenti di calcolo di tutte le unità

COEFFICIENTI DI UNITÀ

I coefficienti correttivi di seguito elencati sono quelli definiti ed utilizzati per il calcolo della *Superficie equivalente di calcolo* delle unità.

Tale superficie identifica il grado di utilizzazione di ogni unità sul quale viene commisurato il singolo contributo alle spese dirette del singolo edificio.

Per ogni tipologia è riportata la relativa descrizione e l'elenco dei valori.

Coefficiente di destinazione

Il coefficiente, relativo alla destinazione dell'unità, rappresenta il parametro base che identifica il grado di utilizzo normale.

I parametri adottati sono:

1,00	Unità con funzione principale
0,90	Unità associata/assimilabile alla funzione principale con caratteristiche inferiori
0,80	Unità con funzione secondaria rispetto alla principale (tipo celle frigo e laboratori)
0,75	Struttura chiusa assimilabile a magazzino/cella
0,70	Unità con funzione secondaria rispetto alla principale (tipo magazzini al piano e assimilabili)
0,60	Area interna coperta di pertinenza
0,40	Magazzini interrati
0,25	Spazi di stoccaggio interni (tipo platee)
0,20	Cantine di pertinenza ad abitazioni
0,20	Aree esterne chiuse (tipo depositi bombole e depositi pensilina ambulanti)
0,15	Aree esterne coperte
0,10	Aree esterne scoperte

Coefficiente di utilizzo

È il coefficiente che analizza e determina il grado di utilizzo particolare nel caso in cui si discosti da quello normale.

I parametri adottati sono:

1,00	Unità con funzione principale con forte utilizzo delle parti comuni
0,90	Unità con funzione principale o assimilabili con medio utilizzo delle parti comuni
0,80	Unità con funzione principale o assimilabili con basso utilizzo delle parti comuni
0,70	Unità con limitato utilizzo delle parti comuni
0,50	Unità con scarso utilizzo delle parti comuni

6. TABELLE MILLESIMALI DI RISCALDAMENTO DEI SINGOLI EDIFICI

Le Tabelle dei millesimi di Riscaldamento relative ai singoli edifici servono a ripartire le spese di consumo e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento per le sole unità che utilizzano il servizio.

Gli edifici per i quali è stata redatta la tabella millesimale di Riscaldamento sono:

- mercato ittico e fiori carni;
- palazzo affari.

Il calcolo per la determinazione dei millesimi è stato effettuato sulla base del volume riscaldato in valore assoluto.

Per gli edifici dotati di sistema di contabilizzazione del calore le tabelle in questione formano la base di ripartizione per i soli costi fissi e i costi di manutenzione degli impianti, in quanto i costi relativi ai consumi sono da addebitare sulla base dei rilevamenti accertati tramite le letture individuali.

Non allegate al presente documento ma agli atti di Sogemi sono presenti e consultabili le Tabelle Millesimali dei singoli seguenti edifici PRINCIPALI:

- Ittico 1;
- Fiori Carni 2;
- S2 – Edificio Servizi,
- L2 – Logistica 2;
- L8 – Logistica 8;
- L9 – Logistica 9;
- Padiglioni ORTO A-B-C-D;
- S1 – Palazzo Affari;
- L1 – Logistica 1;
- L5 – Logistica 5;
- L6 – Logistica 6;
- L7 – Logistica 7.

Comprensorio Agroalimentare Milano

TABELLA 1 - RIEPILOGO SUPERFICI al 30/06/2023

1	2	3	4	5	6	7	
							Superfici
Comparto	Edificio	Descrizione	sup. coperta / aree esterne	sup. costruita (GEA)	sup. reale	sup. equivalente di calcolo	
TOTALE COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI			153.899,00	46.736,50	33.461,93	28.822,59	
TOTALE COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO			493.517,00	220.889,49	145.772,14	90.829,43	
TOTALE SUPERFICI			647.416,00	267.625,99	179.234,07	119.652,02	
COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI	EDIFICI	ITTICO 1	Mercato ittico	9.714,00	13.648,00	8.444,56	7.715,01
		FIORI CARNI 2	Mercato fiori carni	9.920,00	14.078,00	8.728,07	8.031,31
		S2	Edificio servizi	1.142,40	2.375,00	1.938,50	1.452,33
		L2	Logistica 2	11.200,00	11.200,00	11.200,00	10.080,00
		L8	Logistica 8	2.240,00	2.240,00	1.794,80	981,98
		L9	Logistica 9	1.400,00	1.274,00	1.194,00	561,96
		EDIFICI MINORI	Edificio 34, pensilina ittico, centrale produz ghiaccio, pensilina carrelli, portineria porta 3, cabina elettrica Unareti	2.884,50	1.921,50	162,00	-
	TOTALE EDIFICI			38.500,90	46.736,50	33.461,93	28.822,59
AREE	TOTALE AREE		115.398,10				
COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO	EDIFICI	Padiglioni ORTO	A-B-C-D	75.471,50	120.268,68	80.021,39	57.405,51
		S1	Palazzo Affari	4.165,00	11.947,00	8.800,70	8.111,26
		L1	Logistica 1	13.345,00	13.345,00	18.828,00	11.939,45
		L5	Logistica 5	17.771,00	42.323,00	12.135,17	8.329,14
		L6	Logistica 6	4.314,00	4.838,56	4.202,40	2.836,62
		L7	Logistica 7	3.463,40	2.796,60	3.735,00	2.207,45
		EDIFICI MINORI	Capannoni 12-13-14-15-16, Edificio MO 28, Chioschi Bar, Tettoie A-B1-B2, benzinaio, autolavaggio, Tettoie P-Q, cabine Unareti	25.470,90	25.370,65	18.049,48	-
	TOTALE EDIFICI			144.000,80	220.889,49	145.772,14	90.829,43
AREE	TOTALE AREE		349.516,20				

Compensorio Agroalimentare Milano

TABELLA 2 - RIPARTIZIONE SPESE COMPENSORIALI al 30/06/2023

1	2	3	4	5	6	7
Edificio	Descrizione	Dest. Prevalente	Sup. costruita (GEA)	Sup. reale	COSTI OPERATIVI DI COMPENSORIO	
					Sup. equivalente di calcolo	Millesimi Oneri compensoriali
ITTICO 1	Mercato ittico	PV	13.648,00	8.444,56	7.715,01	64,48
FIORI CARNI 2	Mercato fiori carni	PV	14.078,00	8.728,07	8.031,31	67,12
S2	Edificio servizi	SERV	2.375,00	1.938,50	1.452,33	12,14
L2	Logistica 2	LOG	11.200,00	11.200,00	10.080,00	84,24
L8	Logistica 8	LOG	2.240,00	1.794,80	981,98	8,21
L9	Logistica 9	LOG	1.274,00	1.194,00	561,96	4,70
Padiglioni ORTO	A-B-C-D	PV	120.268,68	80.021,39	57.405,51	479,77
S1	Palazzo Affari	SERV	11.947,00	8.800,70	8.111,26	67,79
L1	Logistica 1	LOG	13.345,00	18.828,00	11.939,45	99,78
L5	Logistica 5	LOG	42.323,00	12.135,17	8.329,14	69,61
L6	Logistica 6	LOG	4.838,56	4.202,40	2.836,62	23,71
L7	Logistica 7	LOG	2.796,60	3.735,00	2.207,45	18,45
TOTALE EDIFICI PRINCIPALI			240333,84	161022,59	119652,02	1000,00



Spese Comprensoriali Budget 2023	€/000
Totale spese comprensoriali	2.790
UTILITIES	400
PULIZIE/DISINF./SGOMBERO NEVE	200
VIGILANZA	750
MANUTENZIONI ORDINARIE	180
ASSICURAZIONI	140
ALTRI COSTI OPERATIVI	100
QUOTA COSTI STRUTTURA SOGEMI	1.100
(STIMA CONTRIBUTO FORFETTARIO EDIFICI MINORI)	(80)


SO.GE.M.I. S.p.A.

via C. Lombroso 54 – 20137 Milano
 telefono 02.550051
 fax 02.55005309
www.foodymilano.it

capitale sociale € 272.592.713,21
 sottoscritto € 254.778.358,04
 versato € 236.844.290,08

cod. fisc. e partita I.V.A IT03516950155
 Reg. Imprese Milano n. 03516950155
 R.E.A. Milano n 485832

Spese dirette Edifici Principali Budget 2023		€/000
ITTICO 1	Mercato ittico	350
FIORI CARNI 2	Mercato fiori carni	250
S2	Edificio servizi	10
L2	Logistica 2	-
L8	Logistica 8	10
L9	Logistica 9	10
Padiglioni ORTO	A-B-C-D	1.020
S1	Palazzo Affari	190
L1	Logistica 1	-
L5	Logistica 5	100
L6	Logistica 6	-
L7	Logistica 7	-