

DETERMINA N.38

Milano, 25 giugno 2024

Estensore: Direzione Generale

Oggetto: Aggiornamento tabelle millesimali Comprensorio

Premesso che

- A. In data 6/12/2022 SogeMi con Determina 92/2022 ha approvato il documento **Tabelle millesimali** con la *“Ripartizione delle spese comprensoriali, delle spese dirette dei singoli edifici e dei relativi criteri di calcolo delle superfici e delle tabelle millesimali”* entrate in vigore in data 1/1/2023.
- B. In data 7/6/2023 SogeMi con Determina n. 58/2023 ha aggiornato il documento **Tabelle millesimali** con la *“Ripartizione delle spese comprensoriali, delle spese dirette dei singoli edifici e dei relativi criteri di calcolo delle superfici e delle tabelle millesimali”*.
- C. L'avanzamento lavori del Piano **Foody 2025** comporta alcune modifiche nelle superfici complessive degli edifici e in particolare alla data del 30 giugno 2024 si prevede:
- I. Padiglione1 Ortofrutta completato e in operatività;
 - II. Edificio L 2 completato piano uffici e in operatività;
 - III. Padiglioni Ortofrutta C - D dismessi e in corso di demolizione;
 - IV. Edificio L 9 completato intervento di riqualificazione;
 - V. Edifici minori: dismissione e demolizione Capannoni 12-13, Tettoie A-B, edificio Centro controlli.
- D. Si rende necessario procedere ai periodici aggiornamenti e adeguamenti del documento **Tabelle Millesimali**.

Rammentato che

- E. Solo gli *Edifici Principali* del comprensorio concorrono al calcolo complessivo delle superfici soggette al calcolo dei millesimi (vedi allegato 1);
- F. gli *Edifici Minori e le Aree esterne* non concorrono al calcolo complessivo delle superfici del Comprensorio e sono soggetti ad un addebito forfettario delle spese comprensoriali nella misura definita con specifiche determinine il cui importo sarà considerato in riduzione dei costi comprensoriali complessivi.

Tutto ciò premesso la Direzione Generale determina di:

- approvare l'elenco aggiornato degli Edifici Principali (allegato 1);
- approvare la revisione delle Tabelle Millesimali (Allegato 2);



- confermare il budget previsionale 2024 dei “Costi Comprensoriali” (Allegato 3);
- confermare il budget previsionale 2024 dei “Costi diretti Edifici Principali” (Allegato 4).

La Direzione Generale dispone inoltre

- l’efficacia della presente determina dal giorno 1 luglio 2024 che, da tale data, integra e modifica la Determina n. 58/2023.
- la pubblicazione della determina sul sito istituzionale SogeMi.
- la divulgazione 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 2025.
- la pubblicazione nel mese di dicembre 2024 del budget previsionale 2025.

ALLEGATI:

- **ALL. 1** - Elenco “Edifici Principali” e planimetria
- **ALL. 2** - Tabelle Millesimali (tab.1/2)
- **ALL. 3** - “Costi Comprensoriali” budget 2024
- **ALL. 4** - Ripartizione dei Costi diretti “Edifici Principali” budget 2024

Firmato digitalmente da:
CESARE FERRERO
Data: 02/07/2024 12:03:44

ALLEGATO 1

Aggiornato al 30/06/2024

EDIFICI PRINCIPALI

(Planimetria Allegato 1)

Comparto Ortofrutticolo:

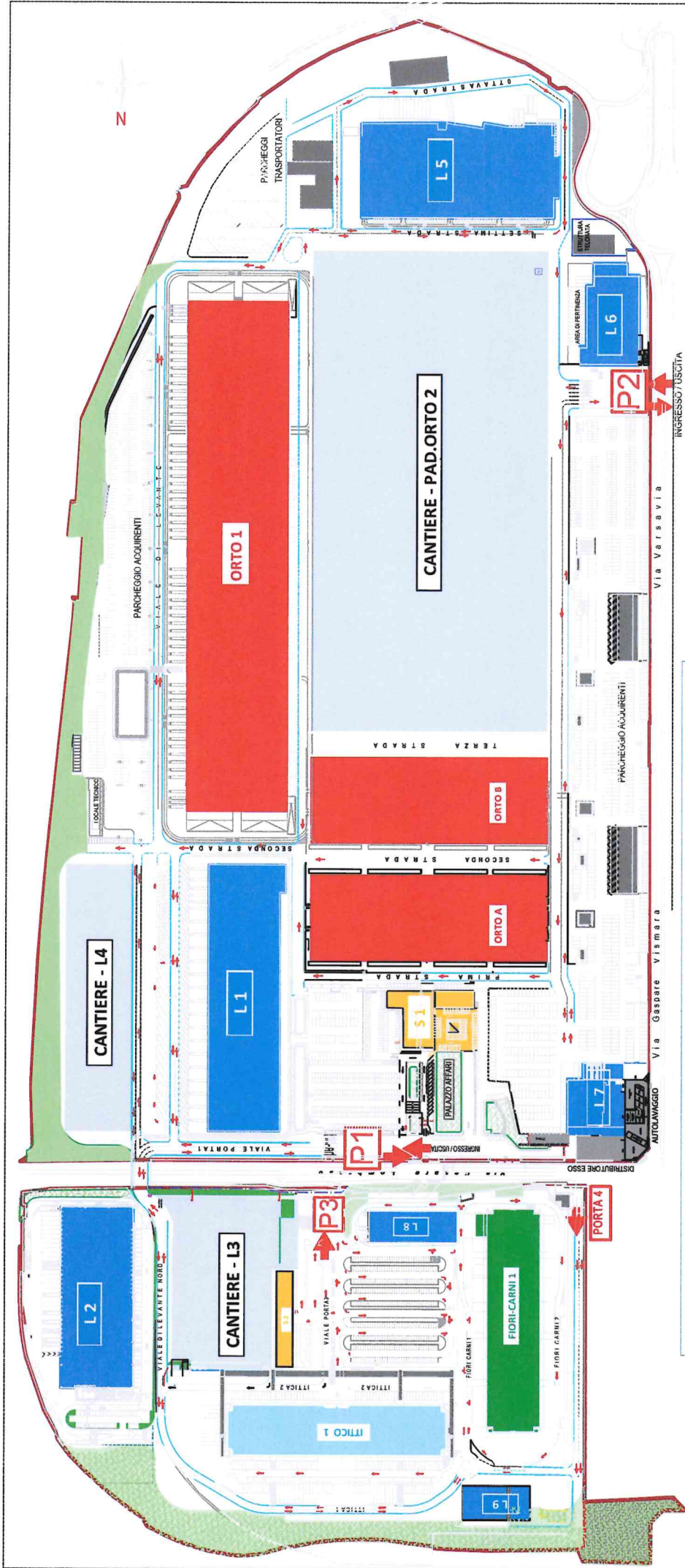
Edifici Principali:

- Padiglioni ORTO A-B;
- Padiglione Orto 1 – Mercato Ortofrutta;
- S1 – Palazzo Affari;
- L1 – Logistica 1;
- L5 – Logistica 5;
- L6 – Logistica 6;
- L7 – Logistica 7.

Comparto Ittico-Fiori-Carni

Edifici Principali:

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



LEGENDA EDIFICI PRINCIPALI

ORTO 1	MERCATO ORTOFRUTTA
PAD. A-B	MERCATO ORTOFRUTTA
ITTICO	MERCATO ITTICO
FIORI	MERCATO FIORI
CARNI	MERCATO CARNI

S1	PALAZZO AFFARI
S2	EDIFICIO IFC
L1, L4, L5, L6, L7	LOGISTICA COMPARTO ORTOFRUTTA
L2, L3, L8, L9	LOGISTICA COMPARTO IFC

SERVIZI	
LOGISTICA	

COMPRESORIO ALIMENTARE MILANO
ALLEGATO 1
 DATA: 30 GIUGNO 2024
FOODY
 MERCATO ALIMENTARE MILANO



PROGETTI

VIA PALMANOVA, 24 - 20132 MILANO (MI)

TEL. 02.2360126

E-MAIL fpa@fpaprogetti.it

ARCH. MAURO PEDESINI



ALLEGATO 2

Aggiornato al 30/06/2024

TABELLE MILLESIMALI

1. DESCRIZIONE DEL COMPENSORIO

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:

- ORTO 1 – Mercato ortofrutta;
- Padiglioni A-B;
- S1 – Palazzo affari;
- L1 – Logistica 1;
- L4 – Logistica 4;
- 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 – Mercato ittico;
- FIORI CARNI 1 – Mercato fiori-carni;
- S2 – Edificio servizi;
- L2 – Logistica 2;
- L3 – Logistica 3;
- 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 Compensorio esistente al 30/06/2024.

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 commerciale (GLA – Gross Leasable Area)

La Superficie lorda affittabile è 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 (anche se temporaneamente sfitte purché potenzialmente locabili).

1. Sono comprese:

- a. tutte le superfici lorde dell'edificio a tutti i piani fuori terra e interrati compreso il 50% dei muri perimetrali;

- b. gli aggetti (pensiline e tettoie) pertinenziali all'attività di cui alla precedente lettera a) ponderate al 50%.
2. Sono escluse le seguenti superfici:
- le aree esterne pertinenziali all'attività (parcheggi, aree esterne di carico-scarico, ...);
 - 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 ridistribuzione 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;
- pulizie, smaltimento rifiuti, spurghi, sgombero neve;
- 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 al fabbricato 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:

- ITTICO FIORI-CARNI – Mercato ittico e Mercato fiori-carni;
- S1 – 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 – Mercato ittico;
- FIORI-CARNI 1 – Mercato fiori-carni;
- S2 – Edificio servizi;
- L2 – Piattaforma logistica 2;
- L8 – Piattaforma logistica 8;
- L9 – Piattaforma logistica 9;

- ORTO 1 – Mercato ortofrutta;
- Padiglioni A-B;
- S1 – Palazzo affari;
- L1 – Piattaforma logistica 1;
- L5 – Piattaforma logistica 5;
- L6 – Piattaforma logistica 6;
- L7 – Piattaforma logistica 7.

TABELLA 1 - RIEPILOGO SUPERFICI al 30/06/2024

1	2	3	4	5	6	7	8	
								Superfici
Comparto	Edificio	Descrizione	sup. coperta / aree esterne	sup. costruita (GEA)	sup. reale	sup. commerciale (GLA)	sup. equivalente di calcolo	
TOTALE COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI			153.899	45.180	43.467	35.529	31.189	
TOTALE COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO			493.517	187.181	152.831	108.970	86.176	
TOTALE SUPERFICI COMPENSORIO AGROALIMENTARE			647.416	232.361	196.298	144.499	117.365	
COMPENSORIO ITTICO-CARNI-FIORI	EDIFICI	ITTICO 1	MERCATO ITTICO (*)	13.242	13.648	11.830	9.028	8.051
		FIORI-CARNI 1	MERCATO FIORI CARNI (*)	13.242	14.078	12.574	9.134	8.293
		S2	EDIFICIO SERVIZI	1.142	2.375	2.396	2.256	1.627
		L2	PIATTAFORMA LOGISTICA 2	11.200	11.700	11.700	11.700	10.430
		L8	PIATTAFORMA LOGISTICA 8	2.240	1.000	1.795	1.334	982
		L9	PIATTAFORMA LOGISTICA 9	2.759	2.031	2.732	1.915	1.806
		EDIFICI MINORI	EDIFICI MINORI ICF	480	348	440	162	N.C.
	TOTALE SUPERFICIE COPERTA EDIFICI		44.305	45.180	43.467	35.529	31.189	
AREE	TOTALE SUPERFICIE AREE ESTERNE		109.594					
COMPENSORIO ORTOFRUTTICOLO	EDIFICI	PADIGLIONI A-B	PADIGLIONI ORTOFRUTTA A-B (*)	44.470	59.510	39.816	37.508	28.546
		ORTO 1	MERCATO ORTOFRUTTA 1 (*)	59.279	47.800	50.033	27.391	24.209
		S1	PALAZZO AFFARI	4.165	11.947	8.801	8.504	8.111
		L1	PIATTAFORMA LOGISTICA 1 (**)	15.656	13.345	18.828	13.687	11.939
		L5	PIATTAFORMA LOGISTICA 5 (***)	17.010	40.282	14.249	11.073	8.327
		L6	PIATTAFORMA LOGISTICA 6	4.314	4.839	4.202	4.202	2.837
		L7	PIATTAFORMA LOGISTICA 7	3.463	2.797	3.735	3.464	2.207
	EDIFICI MINORI	EDIFICI MINORI ORTO	6.761	6.661	13.167	3.141	N.C.	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA EDIFICI		155.118	187.181	152.831	108.970	86.176		
AREE	TOTALE SUPERFICIE AREE ESTERNE		338.399					

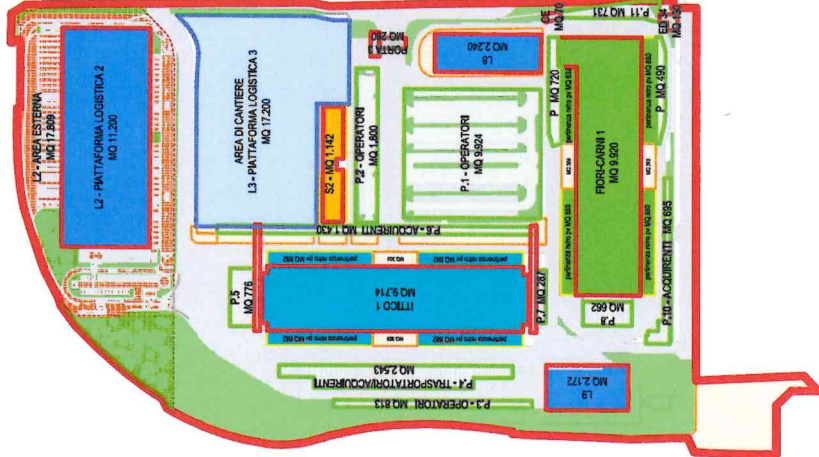
(*) La differenza rilevante tra la GEA e la GLA è dovuta dall'ampia galleria centrale che, essendo "spazi comuni", non partecipa alla GLA

(**) La GLA è maggiore della GEA perché vi sono comprese al 50% le aree esterne sottopensilina (aree ribalta) che nella GEA non sono considerate

(***) La differenza rilevante tra la GEA e la GLA è dovuta alla presenza di piani interdetti e quindi non locabili

**PLANIMETRIA DI COMPENSORIO
SUPERFICI COMPENSORIALI AL 30/06/2024**

TAV. 01 di 1

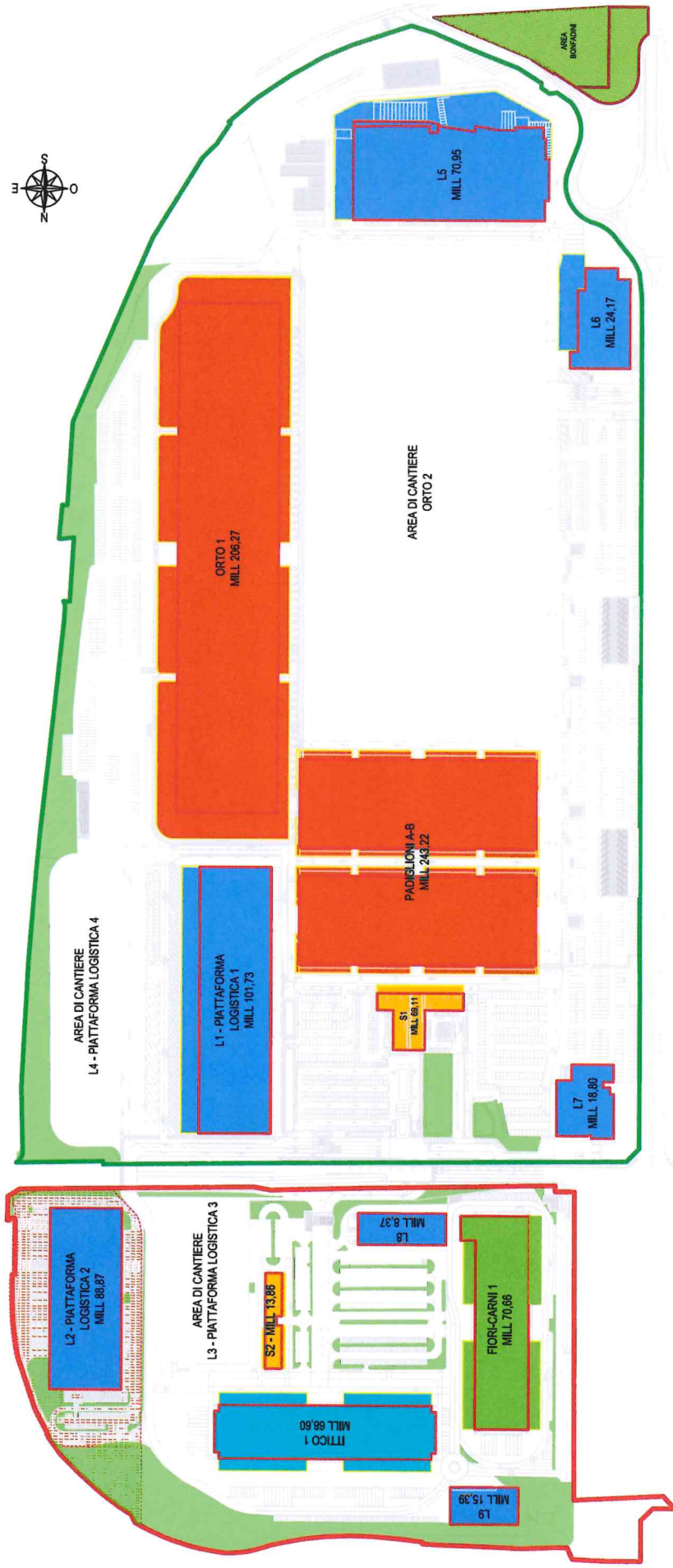


	SUPERFICIE FONDIARIA COMPENSORIO AGROALIMENTARE IFC	155.899,00
	SUPERFICIE COPERTA E AREE PERTINENZIALI COMPENSORIO IFC	44.505,00
	PARCHEGGI COMPENSORIO AGROALIMENTARE IFC	20.871,00
	VIABILITA'	29.743,00
	AREE SCOPERTE / VERDE	23.971,00
	AREA ESTERNA L2	17.809,00
	AREE DI CANTIERE	17.200,00

	SUPERFICIE FONDIARIA COMPENSORIO AGROALIMENTARE ORTO	493.517,00
	SUPERFICIE COPERTA E AREE PERTINENZIALI COMPENSORIO ORTO	155.118,00
	PARCHEGGI COMPENSORIO AGROALIMENTARE ORTO	67.596,00
	PARCHEGGI PALAZZO AFFARI	10.657,00
	VIABILITA'	69.800,00
	AREE SCOPERTE / VERDE	42.845,00
	AREE DI CANTIERE	144.375,00
	AREE IN CONCESSIONE / DA DARE IN CONCESSIONE	3.399,00
	AREE BONIFADINI	6.200,00
	STRADE ESTERNE AL COMPENSORIO	3.337,00

TABELLA 2 - RIPARTIZIONE SPESE COMPENSORIALI al 30/06/2024

1 Edificio	2 Descrizione	3 Dest. Prevalente	4 Sup. costruita (GEA)	5 Sup. reale	6 Sup. commerciale (GLA)	7 SPESE COMPENSORIALI		8
						Sup. equivalente di calcolo	Millesimi Spese compensoriali	
ITTICO 1	MERCATO ITTICO	PV	13.648,00	11.830,00	9.028,00	8.051,00		68,60
FIORI-CARNI 1	MERCATO FIORI CARNI	PV	14.078,00	12.574,00	9.134,00	8.293,00		70,66
S2	EDIFICIO SERVIZI	SERV	2.375,00	2.396,00	2.256,00	1.627,00		13,86
L2	PIATTAFORMA LOGISTICA 2	LOG	11.700,00	11.700,00	11.700,00	10.430,00		88,87
L8	PIATTAFORMA LOGISTICA 8	LOG	1.000,00	1.795,00	1.334,00	982,00		8,37
L9	PIATTAFORMA LOGISTICA 9	LOG	2.031,00	2.732,00	1.915,00	1.806,00		15,39
PADIGLIONI A-B	PADIGLIONI ORTOFRUTTA A-B	PV	59.510,00	39.816,00	37.508,00	28.546,00		243,22
ORTO 1	MERCATO ORTOFRUTTA 1	PV	47.800,00	50.033,00	27.391,00	24.209,00		206,27
S1	PALAZZO AFFARI	SERV	11.947,00	8.801,00	8.504,00	8.111,00		69,11
L1	PIATTAFORMA LOGISTICA 1	LOG	13.345,00	18.828,00	13.687,00	11.939,00		101,73
L5	PIATTAFORMA LOGISTICA 5	LOG	40.282,00	14.249,00	11.073,00	8.327,00		70,95
L6	PIATTAFORMA LOGISTICA 6	LOG	4.839,00	4.202,00	4.202,00	2.837,00		24,17
L7	PIATTAFORMA LOGISTICA 7	LOG	2.797,00	3.735,00	3.464,00	2.207,00		18,80
TOTALE EDIFICI PRINCIPALI				225.352,00	182.691,00	141.196,00	117.365,00	1.000,00



ALLEGATO 3

<i>Costi Compensoriali Budget 2024</i>	€/000
<i>Totale costi compensoriali</i>	2790
UTILITIES	225
PULIZIE/VERDE/SGOMBERO NEVE	205
VIGILANZA	910
MANUTENZIONI ORDINARIE	190
ASSICURAZIONI	160
ALTRI COSTI OPERATIVI	100
AMMORTAMENTI	40
QUOTA COSTI STRUTTURA SOGEMI	1050
(STIMA CONTRIBUTO FORFETTARIO EDIFICI MINORI)	(90)

Costi diretti Edifici Principali Budget 2024	€/000
---	--------------

Comparto Ittico-Fiori-Carni

ITTICO 1	Mercato Ittico	375
FIORI CARNI 2	Mercato Fiori Carni	255
S2	Edificio Servizi	40
L2	Logistica 2	-
L8	Logistica 8	25
L9	Logistica 9	25
	TOTALE	720

Comparto Ortofrutticolo

ORTO	Mercato Orto	980
S1	Palazzo Affari	190
L1	Logistica 1	107
L5	Logistica 5	145
L6	Logistica 6	-
L7	Logistica 7	-
	TOTALE	1422
	TOTALE	2142