

AREA VALUTAZIONE CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE
DELIBERAZIONE N. 102 DEL 19/12/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano". Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano. Immediatamente eseguibile.

Seduta pubblica del 19/12/2022 - prima convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	MONGUZZI CARLO	Consigliere
BUSCEMI ELENA	Presidente	NAHUM DANIELE	"
ALBIANI MICHELE	Consigliere	NOJA LISA	"
ARIENTA ALICE	"	ORSO MAURO	"
BARBERIS FILIPPO	"	OSCOLATI ROBERTA	"
BERNARDO LUCA	"	PACENTE CARMINE	"
BESTETTI MARCO	"	PALMERI MANFREDI	"
BOTTELLI FEDERICO	"	PANTALEO ROSARIO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PASTORELLA GIULIA	"
COMAZZI GIANLUCA	"	PEDRONI VALERIO	"
COSTAMAGNA LUCA	"	PISCINA SAMUELE	"
CUCCHIARA FRANCESCA	"	PONTONE MARZIA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	RABAIOTTI GABRIELE	"
DE CHIRICO ALESSANDRO	"	RACCA ANNAROSA	"
DE MARCHI DIANA	"	ROCCA FRANCESCO	"
FEDRIGHINI ENRICO	"	ROMANO MONICA	"
FORTE MATTEO	"	SARDONE SILVIA	"
FUMAGALLI MARCO	"	TOSONI NATASCIA	"
GIOVANATI DEBORAH	"	TRUPPO RICCARDO	"
GIUNGI ALESSANDRO	"	TURCO ANGELO	"
GORINI TOMMASO	"	UGUCCIONI BEATRICE	"
MARCORA ENRICO	"	VALCEPINA CHIARA	"
MARRAPODI PIETRO	"	VASILE ANGELICA	"
MASCARETTI ANDREA	"	VERRI ALESSANDRO	"
MAZZEI MARCO	"		"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	GRANELLI MARCO	Assessore	A
BERTOLE' LAMBERTO	Assessore	P	MARAN PIERFRANCESCO	"	A
CAPPELLO ALESSIA	"	A	RIVA MARTINA	"	A
CENSI ARIANNA	"	P	ROMANI GAIA	"	A
CONTE EMMANUEL	"	A	SACCHI TOMMASO	"	A
GRANDI ELENA	"	A	TANCREDI GIANCARLO	"	A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, la Presidente Buscemi Elena che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello il Sindaco Sala ed i Consiglieri: Bernardo, Bestetti, Comazzi, De Chirico, Fedrighini, Forte, Giovanati, Marrapodi, Mascaretti, Orso, Palmeri, Racca, Rocca, Sardone, Truppo, Valcepina, Vasile, Verri.

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune Fabrizio Dall'Acqua

La Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 16:30

SZ/pd

Iscrizione o.d.g.: n. 4140-2022

I CONVOCAZIONE

La Presidente Buscemi invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega, già notificata ai Consiglieri comunali.

Omissis

Partecipa il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 27:

Albiani, Arienta, Barberis, Bestetti, Bottelli, Buscemi, Costamagna, D'Amico, De Chirico, De Marchi, Fedrighini, Giungi, Gorini, Mazzei, Monguzzi, Nahum, Noja, Pacente, Pontone, Rabaiotti, Racca, Romano, Tosoni, Turco, Uguccione, Valcepina, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala ed i seguenti Consiglieri in numero di 21:

Bernardo, Ceccarelli, Comazzi, Cucchiara, Forte, Fumagalli, Giovanati, Marcora, Marrapodi, Mascaretti, Orso, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Pastorella, Pedroni, Piscina, Rocca, Sardone, Truppo, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Scavuzzo, Conte, Tancredi).

La Presidente Buscemi pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Giungi, Cucchiara, Piscina), risulta approvata all'unanimità.

La Presidente Buscemi ne fa la proclamazione.

- - -

Omissis

La Presidente Buscemi 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.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 30:

Albiani, Arienta, Barberis, Bestetti, Bottelli, Buscemi, Costamagna, Cucchiara, D'Amico, De Chirico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Fumagalli, Giungi, Gorini, Mazzei, Monguzzi, Nahum, Noja, Pacente, Pontone, Rabaiotti, Racca, Romano, Tosoni, Turco, Uguccione, Valcepina, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala ed i seguenti Consiglieri in numero di 18:

Bernardo, Ceccarelli, Comazzi, Giovanati, Marcora, Marrapodi, Mascaretti, Orso, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Pastorella, Pedroni, Piscina, Rocca, Sardone, Truppo, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Scavuzzo, Conte, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Giungi, Cucchiara, Piscina), risulta approvata all'unanimità.

La Presidente Buscemi proclama la deliberazione N/4140-2022 immediatamente eseguibile.

- - -

Richiamati gli interventi e le argomentazioni riportati nella registrazione audio/video della seduta di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 70 comma 2 del Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio Comunale.

/ 4140-2022



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

AREA VALUTAZIONE CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE
Numero proposta: 4140

OGGETTO: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano". Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA IN DATA 09/12/2022

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

Direzione Bilancio e Partecipate
Area Valutazioni, Controllo e Gestione Economica Partecipate

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto “Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della Città di Milano”. Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

IL DIRETTORE DELLA
DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE

Roberto Colangelo
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
DELL’AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E
GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE

Paolo Poggi
(firmato digitalmente)

IL VICE CAPO DI GABINETTO DEL SINDACO

Mariangela Zaccaria
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
AREA GABINETTO DEL SINDACO E
RAPPORTI CON ENTI PARTECIPATI

Andrea Guido Borsani
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE DELL’AREA ATTIVITA’ COMMERCIALI

Paolo Seris
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SPECIALISTICA
AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Luigi Draisci
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
DELL’AREA FOOD POLICY

Andrea Magarini
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE EDUCAZIONE

Beatrice Arcari
(firmato digitalmente)

L’ASSESSORA ALLO SVILUPPO ECONOMICO E
POLITICHE DEL LAVORO

Alessia Cappello
(firmato digitalmente)

L’ASSESSORE AL BILANCIO E PATRIMONIO
IMMOBILIARE

Emmanuel Conte
(firmato digitalmente)

LA VICESINDACO
DELEGATA ALLA FOOD POLICY

Anna Scavuzzo
(firmato digitalmente)

IL SINDACO

Giuseppe Sala
(firmato digitalmente)

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 agricola 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"* (art. 4 comma 1, dello Statuto sociale vigente);
- SO.GE.MI. S.p.A. è una società a totale partecipazione del Comune di Milano, organizzata secondo il modello dell'*in house providing* ed eroga un servizio pubblico di primaria importanza per la cittadinanza;
- SO.GE.MI. si configura, come sopra specificato, come una Società *in house* del Comune di Milano, che esercita su di essa un controllo analogo a quello detenuto sui propri servizi, in coerenza con le previsioni di cui all'art. 5 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. e dell'art. 16 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175, sussistendo tutti i requisiti delineati dalla normativa e dalla giurisprudenza, comunitaria e nazionale, di riferimento, che caratterizzano tale livello di controllo;
- SO.GE.MI. è, infatti, iscritta nell'Elenco delle Amministrazioni aggiudicatrici e degli Enti aggiudicatori, previsto dall'art. 192 del citato D.Lgs. n. 50/2016, ed è pertanto legittimata a ricevere affidamenti diretti di servizi dal Comune di Milano, come da deliberazione n. 1010 del 30 ottobre 2019 del Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;
- 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, SO.GE.MI. S.p.A. è divenuta, 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 nella Città di Milano;
- i rapporti tra la Società e il Comune di Milano sono stati regolati da due Convenzioni entrambe sottoscritte il 27 maggio 1980 e precisamente:
 - la prima ha avuto ad oggetto la concessione a SO.GE.MI. S.p.A. ai sensi dell'articolo 952 c.c., 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 successivamente oggetto di conferimento in proprietà;
 - la seconda ha avuto ad oggetto la concessione a SO.GE.MI. S.p.A., per un periodo sempre di 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. 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).

Considerato che:

- il Comune di Milano con propria deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 19 febbraio 2018 ha, tra gli altri, condiviso gli obiettivi del Documento denominato "*Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta*" contenente l'analisi di fattibilità tecnica, economica e finanziaria per la realizzazione del Nuovo Padiglione del Mercato Ortofrutticolo di Via Cesare Lombroso-V.le Molise, confermando l'obiettivo di mantenere e migliorare il servizio di interesse generale svolto da SO.GE.MI. S.p.A., già in precedenza espresso con propria deliberazione n. 6 del 16 febbraio 2012;
- il progetto prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una nuova Piattaforma logistica ortofrutticola (PLO) per complessivi 13.477 mq commerciali e di 2 nuovi Padiglioni ortofrutticoli (NPO) per complessivi 43.268 mq commerciali;
- con il predetto provvedimento deliberativo veniva definito, per il finanziamento del complessivo intervento di riqualificazione del Nuovo Mercato Ortofrutta, pari ad € 94,6 milioni:
- una patrimonializzazione della Società, ai sensi dell'articolo 2342 c.c., da parte del Socio Comune di Milano da effettuarsi in forma di aumento di capitale mediante:
 - a) il conferimento in proprietà a 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 che doveva essere regolato attraverso apposito atto di asservimento, tale da garantirne il permanente utilizzo ai fini di interesse generale;
 - b) un apporto in denaro di € 39 milioni, precisando che l'importo avrebbe potuto essere incrementato fino ad un importo massimo di € 49 milioni qualora non si fossero realizzate, in tutto o in parte, le previsioni di autofinanziamento delle Società previste in € 10 milioni complessivi;
- il ricorso da parte della Società all'indebitamento bancario per la quota di investimento di € 45,6 milioni, con attivazione di tutti gli atti necessari, ad ottenere il suddetto finanziamento, entro 18 mesi dall'approvazione del provvedimento;
- il termine per il completamento delle infrastrutture, oggetto di intervento, era previsto in 46 (quarantasei) mesi dalla data di approvazione, da parte del Consiglio comunale, della proposta di realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta e della Piattaforma Logistica.

Considerato, altresì, che:

- la Società SO.GE.MI. S.p.A. ha elaborato e presentato in data 21 ottobre 2022 il documento denominato "*Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta*" contenente l'aggiornamento sullo stato di attuazione del progetto e l'analisi economico-finanziaria del Nuovo Padiglione del Mercato Ortofrutticolo di Via Cesare Lombroso- Viale Molise, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- il Documento, oltre a confermare il perimetro originario del Nuovo Mercato Ortofrutta (realizzazione di una Piattaforma logistica e 2 Padiglioni destinati all'attività mercatile) e dell'orizzonte temporale 2021-2037 di realizzazione del progetto, evidenzia la necessità di realizzare opere di bonifiche ambientali, per un costo stimato pari a € 7 milioni, per la presenza, non nota nel 2018, di passività ambientali nei suoli e negli edifici oggetto di demolizione;
- a seguito degli ulteriori interventi di bonifica, sopra riportati, il nuovo fabbisogno complessivo degli investimenti, risulta pari ad € 101,6 milioni, con un incremento di € 7 milioni rispetto all'importo di € 94,6 milioni stimato nel 2018;

- al fine di sostenere il nuovo fabbisogno economico, si conferma il ricorso all'aumento di capitale da parte del socio Comune di Milano per un importo pari a € 46 milioni, inizialmente autorizzato in € 39 milioni incrementabili fino ad un importo massimo di € 49 milioni con il provvedimento n. 12 del 19 febbraio 2018 sopra citato;

- in ordine alla tempistica è confermato il termine di completamento delle opere per la realizzazione della Piattaforma Logistica prevista a fine 2022 e per i Nuovi Padiglioni 1 e 2 previsti rispettivamente: Padiglione 1, termine lavori a marzo 2023 con consegna ad ottobre 2023; Padiglione 2, termine lavori a marzo 2024 con consegna ad ottobre 2024.

Rilevato che:

- la Società SO.GE.MI. S.p.A. in considerazione della mutata situazione geopolitica che ha comportato un rilevante incremento del costo delle materie prime, quale circostanza imprevedibile ed imprevedibile al momento dell'avvio dell'investimento complessivo in esame, la cui evoluzione futura è di difficile previsione, ha stimato, ad oggi, l'incremento del costo complessivo dello sviluppo progettuale e delle opere in € 29,3 milioni;

- la Società si impegna per la copertura finanziaria di € 26,3 milioni a procedere con un nuovo finanziamento bancario e per € 3 milioni con un autofinanziamento come risulta dal documento denominato "*Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta*" (Allegato n.1)

Ritenuto, pertanto, di condividere gli obiettivi del Progetto Nuovo Mercato Ortofrutta presentato da SO.GE.MI. S.p.A. confermando l'attuale localizzazione dei Mercati all'Ingresso della Città di Milano nella storica sede di via Lombroso/Viale Molise, in considerazione del servizio di interesse generale ivi svolto.

Rilevato, altresì, che:

- nell'ambito del complessivo progetto del nuovo Comprensorio Agroalimentare è emersa una proposta di cooperazione tra SO.GE.MI. S.p.A. e la Società Milano Ristorazione S.p.A., entrambe società *in house providing* del Comune di Milano, che operano nell'ambito della filiera agroalimentare. In particolare, la Società SO.GE.MI. S.p.A. ha presentato la proposta di trasferire la sede amministrativa, un centro cucina e il magazzino centrale di Milano Ristorazione S.p.A. presso l'area del nuovo Comprensorio Agroalimentare;

- la proposta è finalizzata ad assicurare sinergie industriali ed operative con la Società Milano Ristorazione S.p.A., che ha necessità di riorganizzare i propri spazi, in modo più funzionale alle nuove esigenze produttive ed è disponibile a valutare interventi di miglioramento e razionalizzazione delle strutture in cui esplica la propria attività, al fine di conseguire economie di scala, come risulta dal documento denominato "*Relazione tecnica del Progetto di integrazione logistica e funzionale di Milano Ristorazione nell'area del Polo agroalimentare di SOGEMI Spa*", allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2) datato 30 novembre 2022;

- a tal fine come risulta dal documento redatto dalla Società SOGEMI S.p.A. in data 21 ottobre 2022, denominato "*Proposta per la realizzazione nuovo magazzino e centro cottura -Trasferimento uffici*" allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 3) il progetto prevede la realizzazione:

- di una nuova sede amministrativa di Milano Ristorazione presso Palazzo Affari, per una superficie complessiva pari a circa 1.600 mq che consentirà, oltre ad una migliore organizzazione del lavoro in una sede più moderna e più funzionale alle esigenze della Società, rilevanti economie di spesa visto che la sede si inserisce in un complesso direzionale che offre servizi comuni

centralizzati, quali sale polivalenti e multifunzionali, servizi alla persona e servizi generali (guardiania, vigilanza e pulizia);

➤ di un nuovo fabbricato comprendente un magazzino centrale (circa 4.000 mq di superficie coperta) progettato secondo i principi della sostenibilità ambientale e di risparmio energetico ed un centro cucina (circa 2.000 mq di superficie coperta) con capacità produttiva di circa 10.000 pasti/giorno che consentirà di chiudere l'ormai vetusto centro cucina di Gargano;

- l'intervento, per il progetto Foody-Miri, richiede un investimento complessivo pari ad euro 22,6 milioni, così suddiviso:

- euro 10.000.000,00 a carico del socio Comune di Milano, a titolo di aumento di capitale, precisando che l'erogazione di tale importo avverrà in tranches sulla base degli impegni economici connessi allo stato di avanzamento di realizzazione del progetto, risultante dal cronoprogramma dell'investimento, adottato da SO.GE.MI. S.p.A. in coordinamento con Milano Ristorazione S.p.A.;
- euro 12.600.000,00 finanziato con fondi ministeriali stanziati con Decreto del Ministro dell'Interno di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e con il Ministro per gli Affari regionali e le autonomie del 31 agosto 2022 di approvazione dei progetti del Comune di Milano, in attuazione dell'art 42 del decreto legge del 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge n. 91 del 15 luglio 2022 finanziamenti che verranno erogati secondo le modalità ivi indicate.

- la tempistica di realizzazione del progetto prevista è di circa 2 anni e 6 mesi, come risulta dal cronoprogramma di esecuzione del Progetto di cui all'Allegato n. 3 citato.

- il Piano presentato da SOGEMI di cui all'Allegato 1 è stato valutato positivamente in merito ai fondamentali economico- finanziari e patrimoniali, come da Allegato 4.

Ritenuto, pertanto in linea con gli indirizzi della Food Policy di Milano, approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2015, di proseguire nel percorso di valorizzazione strategica della ristorazione collettiva come strumento in grado di orientare lo sviluppo di un sistema alimentare sostenibile ed in linea con gli obiettivi del Piano Aria Clima, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2022, con particolare riguardo agli obiettivi dell'economia circolare ed al risparmio energetico.

Visti:

- lo Statuto di SO.GE.MI. S.p.A.;
- gli artt. 4 e seguenti della Legge della Regione Lombardia n. 12 del 22 gennaio 1975;
- l'art.37 della Legge della Regione Lombardia n° 6 del 2 febbraio 2010;
- l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- l'art. 36 del vigente Statuto comunale;
- la deliberazione CC n. 6 del 6 febbraio 2012;
- la deliberazione CC n. 26 del 25 settembre 2017;
- la deliberazione CC n. 12 del 19/02/2018;
- la determinazione dell'Area Partecipate della Direzione Bilancio e Partecipate n. 8811 del 23 dicembre 2019.

Visti i pareri di regolarità tecnica espressi, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dai Direttori dell'Area Valutazioni Controllo e Gestione Economica Partecipate, dell'Area Gabinetto del Sindaco e Rapporti con Enti Partecipati e dell'Area Food Policy, allegati al presente provvedimento quali sue parti integranti e sostanziali;

Visto il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 espresso dal Ragioniere Generale, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

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;

Visto il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000.

DELIBERA

- di confermare gli obiettivi approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19 febbraio 2018;
- di condividere gli obiettivi del documento denominato "*Aggiornamento del progetto Nuovo Mercato Ortofrutta*" (Allegato n. 1) presentato da SO.GE.MI. S.p.A. (C.F. e P.I.V.A. n. 03516950155), allegato al presente provvedimento, quale sua parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che la spesa a carico del Comune di Milano, a titolo di aumento di capitale, pari ad € 46 milioni rientra nei limiti dell'importo massimo di € 49 milioni, autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 2018 a favore di SO.GE.MI. S.p.A. (C.F. e P.I.V.A. n. 03516950155) e risulta già finanziata con determinazione dirigenziale dell'Area Partecipate della Direzione Bilancio e Partecipate n. 881 del 23 dicembre 2019;
- di condividere gli obiettivi della proposta di SO.GE.MI. S.p.A., come risulta dal documento denominato "*Nuova proposta di realizzazione nuovo magazzino e centro cottura- Trasferimento uffici*" (Allegato n. 3), avente ad oggetto la realizzazione presso il Mercato Agroalimentare di Milano della nuova sede amministrativa, del nuovo centro cucina e del nuovo magazzino centrale di Milano Ristorazione S.p.A. per le motivazioni riportate in premessa;
- di dare atto che per l'intervento complessivo del progetto Foody-MIRI, di cui sopra, è previsto un finanziamento complessivo di € 10 milioni a carico del socio Comune di Milano, a titolo di aumento di capitale, precisando che l'erogazione avverrà in tranches sulla base degli impegni economici connessi allo stato di avanzamento del progetto, risultante dal cronoprogramma dell'investimento adottato da SO.GE.MI. S.p.A. in coordinamento con la Società Milano Ristorazione S.p.A.;
- di autorizzare l'emissione, a titolo di aumento di capitale, di nuove azioni ordinarie dal valore nominale di 0,087, in favore del Socio Comune di Milano, in numero proporzionale al valore del conferimento, come sopra determinato, con conseguente coerente adeguamento dell'art. 5 dello Statuto della Società SOGEMI S.p.A.;
- di dare atto che le Direzioni comunali competenti provvederanno, ciascuno per la parte di competenza, all'adozione degli atti necessari ed utili all'esecuzione del presente provvedimento.

AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPAZIONE
Allegato 1 alla proposta di deliberazione di C.C.
n. 4140 del 1 dicembre 2022 composto da pagg. 21 (inclusa la presente pagina)

Il Direttore Paolo Poggi
(f.to digitalmente)

IL DIRETTORE DELL'AREA ATTIVITA' COMMERCIALI
Paolo Seris
(f.to digitalmente)



Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta

SOGEMI S.P.A.

Reliance Restricted

Settembre 2022

Disclaimer

La società SOGEMI S.p.A. (di seguito anche «la Società» o «il Cliente») ha conferito a EY Advisory S.p.A. coadiutori («Advisor Finanziari»), l'incarico per l'assistenza nell'analisi degli impatti degli incrementi prezzi nel settore edile, nell'analisi delle eventuali modalità di copertura delle nuove esigenze di cassa e nella predisposizione del bilancio Economico Finanziario relativo al Progetto N.P.O. – P.L.O. (di seguito definito anche «Progetto»).

L'incarico sarà svolto e portato a termine sulla base delle assunzioni e delle informazioni riferiteci dal management della Società al momento della presentazione. La completezza, accuratezza, veridicità oltre che l'aggiornamento delle informazioni e dati sui quali gli Advisor Finanziari si sono basati non sono stati verificati in modo indipendente da EY Advisory S.p.A. e non assumono pertanto alcuna responsabilità al riguardo.

Conseguentemente, gli Advisor Finanziari non assumono alcuna responsabilità per quanto riguarda la sufficienza della relazione ai fini per i quali il Progetto era stato originariamente richiesto, (2) in relazione ai fini specifici dei terzi, o per altri fini. Qualora gli Advisor Finanziari fossero stati incaricati di svolgere ulteriori procedure, sarebbero potute emergere informazioni che non sono state comunicate al cliente. Il nostro rapporto professionale è intercorso esclusivamente con il cliente, e non si estende ad altri. Gli Advisor Finanziari non assumono obblighi di alcun tipo nei confronti dei terzi in conseguenza del ricevimento da parte del Cliente.

Il presente documento è stato predisposto ad uso esclusivo della Società. È inoltre concordato che tale documento non potrà essere trasmesso a terzi senza autorizzazione da parte degli Advisor Finanziari. EY Advisory S.p.A. non assume alcuna responsabilità in caso di un utilizzo avente finalità diverse da quelle citate ed in ogni caso non è in possesso del presente o che verranno a conoscenza del suo contenuto.

Agenda

1

Premessa

2

Delibera n.
12/2018

3

Avanzamento
dicembre 2021

4

Revisione
settembre 2022

1

Premessa



Premessa

Nel presente documento si riportano, in ordine cronologico, oltre alla Delibera iniziale n. 12/2018, i principali atti di natura Finanziaria («PEF») del Nuovo Mercato Ortofrutticolo («NMO»), costituito dal Nuovo Padiglione Ortofrutta («NPO») e dal Nuovo Mercato Ortofrutta («PLO»), avvenuti in dicembre 2021 e settembre 2022.

In particolare, il documento evidenzia :

- ▶ Il cronoprogramma dei lavori, il quadro economico, la copertura finanziaria e il conto economico societario previsti dal Piano di Impresa approvato in dicembre 2018;
- ▶ L'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, del quadro economico, della copertura finanziaria e del conto economico effettuato in dicembre 2021;
- ▶ L'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, del quadro economico, della copertura finanziaria e del conto economico effettuato in settembre 2022, a seguito dell'incremento dei costi di costruzione.

Tale ultima revisione si è resa necessaria anche a seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria in atto determinata dalla pandemia di COVID-19, che continua ad influenzare negativamente gran parte dei settori economici e del mutato scenario geopolitico che ha caratterizzato l'anno 2022, a seguito dell'attacco armato tra Russia ed Ucraina nel mese di febbraio 2022, che hanno avuto come conseguenza la maggior difficoltà di reperire i materiali di costruzione, con un'impennata dei prezzi delle stesse.



Delibera n. 12/2018

Delibera n. 12/2018

In data 19 febbraio 2018, con delibera n.12, il Consiglio Comunale ha deliberato di

«condividere conseguentemente gli obiettivi del Documento denominato "Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutticolo" 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. 1, quale sua parte integrante e sostanziale, comportante un investimento complessivo di € 94,6 milioni, di cui € 39 milioni a cura di SOGEMI S.p.A. (di cui € 10 milioni di finanziamento proprio e € 45,6 milioni mediante ricorso a finanziamenti bancari) e € 55,6 milioni a cura di SOGEMI S.p.A. (di cui € 10 milioni di finanziamento proprio e € 45,6 milioni mediante ricorso a finanziamenti bancari).

Il Documento prevede in sintesi:

1. Un **quadro d'intervento** da realizzarsi in 36 mesi;
2. Un **costo complessivo** dell'intervento pari a € 94,544 milioni, come dettagliato nella tabella 1.;
3. La **copertura finanziaria** da realizzarsi come evidenziato dalla tabella 2.;
4. Un **piano economico finanziario**, di cui sono riportate le principali voci di conto economico a livello societario nella tabella 3..

Tabella 1.

Quadro Economico 02/2018

(Dati in €/000)

NPO
Opere accessorie
PLO
Totale investimenti
Oneri finanziari e commissioni
Totale impieghi PEF

ANNO A REGIME: 4° ANNO

Tabella 3.


Conto Economico prospettico				
Dati in € 000	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Ricavi	11.012	12.467	12.581	14.627
Costi operativi	(9.477)	(9.612)	(9.718)	(8.786)
EBITDA	1.535	2.855	2.863	5.841
D&A	(2.356)	(2.844)	(2.817)	(3.347)
EBIT	(821)	11	46	2.494
Utile netto	(863)	(52)	(36)	183

Tabella 2.

Copertura finanziaria - Per

Dati in € mln

Aumenti di capitale (fino a)
Finanziamento bancario
Autofinanziamento
Totale copertura finanziaria



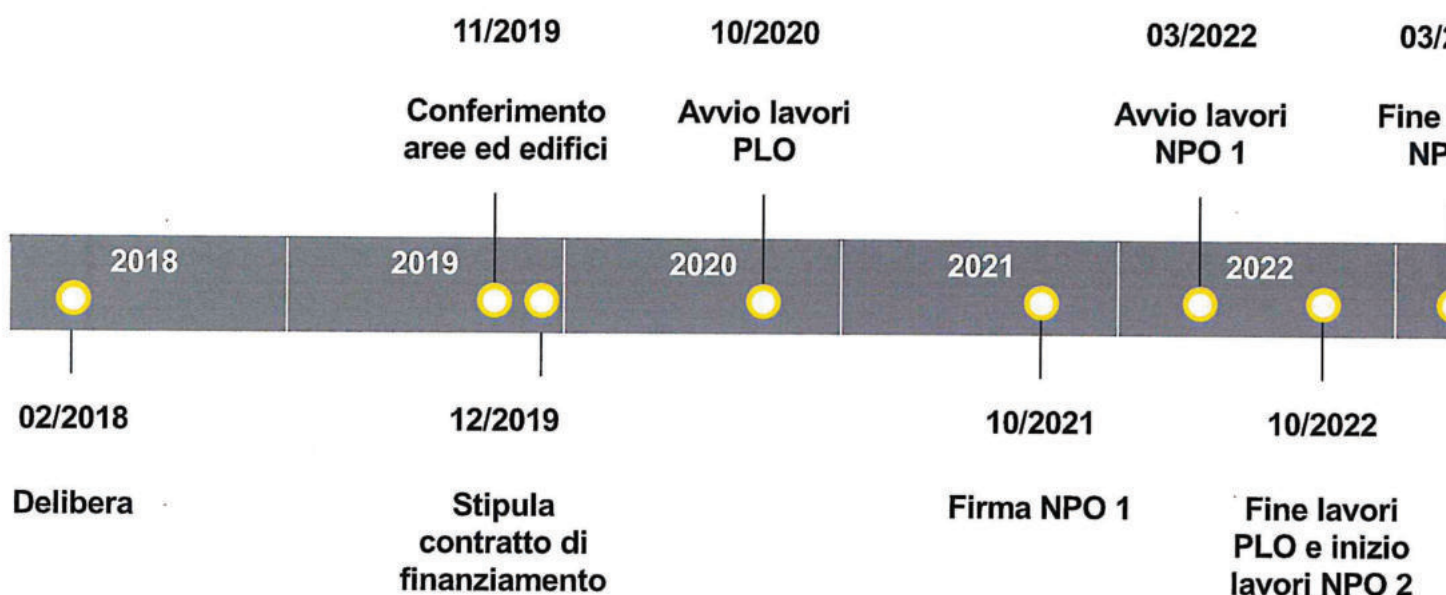
Avanzamento dicembre 2021

Avanzamento dicembre 2021 – Cronoprogramma NMO

In attuazione della Delibera c.c. n.12/2018 Sogemi e il Comune di Milano hanno provveduto:

- ▶ in data 7 ottobre 2019, a sottoscrivere un Convenzionamento Urbanistico per l'asservimento all'uso pubblico Agroalimentare della Città di Milano fino al 31 dicembre 2060;
- ▶ in data 20 novembre 2019, a deliberare un aumento di capitale di euro 273 milioni, di cui Euro 49 milioni per cassa al Nuovo Mercato, ed euro 224 mln mediante conferimento di aree ed edifici del comprensorio agroalimentare;
- ▶ In data 3 dicembre 2019, a stipulare con Banco Popolare del contratto di finanziamento per complessivi euro 45 milioni per il Nuovo Mercato Ortofrutticolo;

L'avvio del progetto si è dunque concretizzato nell'anno 2020.



Avanzamento dicembre 2021 - Quadro economico e copertura finanziaria

Di seguito si riporta il Quadro economico relativo all'avanzamento di dicembre 2021, che risulta incrementato di € bonifica degli attuali padiglioni.

Quadro Economico 02/2018		Quadro Economico 12/2021	
(Dati in €/000)		(Dati in €/000)	
Totale NPO	69.498	Totale NPO	
		NPO 1	
		NPO 2	
		<i>di cui Bonifiche Ambientali 7.000</i>	
Totale PLO	10.302	Totale PLO	
Totale opere accessorie	8.949	Totale contingencies	
Totale investimenti	88.749	Totale investimenti	
Oneri finanziari	5.795	Oneri finanziari	
Totale impieghi PEF	94.544	Totale impieghi PEF	

Si riportano i seguenti scostamenti della copertura finanziaria degli investimenti aggiornata a dicembre 2021, rispetto a:

- Incremento dell'aumento di capitale pari a € 7 milioni a copertura degli extra costi di bonifica**, facendo prevedere «un apporto in denaro di € 39,0 milioni, incrementabile fino ad un importo massimo di € 49 milioni di cui, in parte, le previsioni di autofinanziamento della Società previste in € 10 milioni nel Piano economico finanziario approvato, e ancora in nuce le azioni che la stessa a tal fine intende attivare»;
- Ulteriori € 3 milioni** vengono mantenuti come disponibilità futura per aumento di capitale fino a € 49 milioni.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione		
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico 12/2021
Aumenti di capitale	39,0	46,0
Finanziamento bancario	45,6	45,6
Autofinanziamento	10,0	10,0
Totale copertura finanziaria	94,6	101,6

Avanzamento dicembre 2021 - Conto Economico prospettico

Di seguito si riporta il Conto Economico previsionale societario aggiornato a dicembre 2021, che evidenzia che gli
nell'anno 2025.

A partire dal 2026, il Conto Economico prevede un andamento inerziale con una variazione inflattiva annua pari al

ANNO A REG

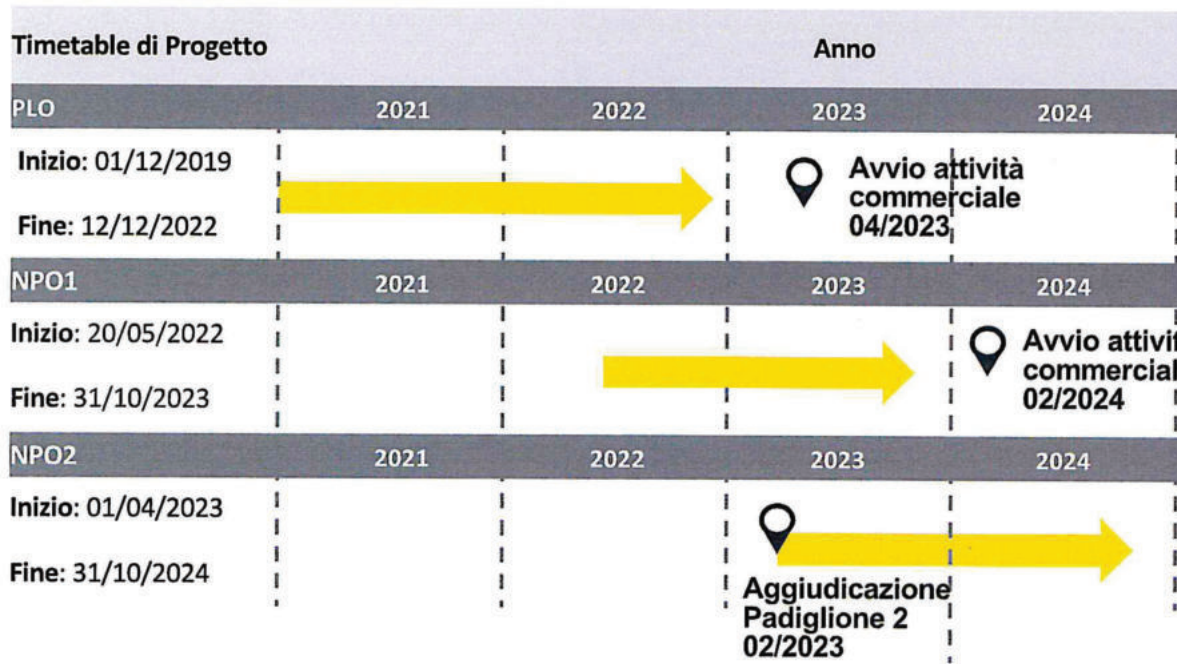
Conto economico prospettico					
Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi	13.821	14.889	16.867	18.035	21.500
Costi operativi	(11.533)	(12.117)	(12.101)	(11.534)	(11.650)
EBITDA	2.289	2.772	4.766	6.501	9.850
D&A	(2.221)	(2.250)	(3.850)	(5.447)	(6.630)
EBIT	68	521	916	1.054	3.220
Utile netto	236	472	693	222	1.790

A photograph of a construction site. In the foreground, two workers wearing orange safety vests and hard hats (one white, one red) stand with their backs to the camera, looking towards a large steel structure under construction. The structure consists of a complex network of horizontal and vertical beams. To the left, a tall orange tower crane extends diagonally across the sky. In the upper right, another crane is lifting a large orange component. The background shows more scaffolding and structural elements. The sky is overcast. The text 'Revisione settembre 2022' is overlaid in the center-left of the image.

Revisione settembre 2022

Revisione settembre 2022 – Cronoprogramma NMO

Si riporta di seguito il cronoprogramma di progetto aggiornato a settembre 2022.



Revisione settembre 2022 - Quadro Economico

Di seguito si riporta il confronto relativo all'incremento dei costi tra il **Quadro Economico di dicembre 2021** ed il **settembre 2022**:

Quadro economico 12/2021		Aggiornamenti rilevanti Elementi che concorrono all'aumento dei costi	Quadro
(Dati in €/000)			
Totale NPO	83.232	Delta 1: Sviluppo progettuale per ca. € 9,5 Mln 9% Delta 2: Revisione prezzi per ca. € 18,2 Mln 18% Delta 3: Oneri finanziari per ca. € 1,7 Mln 2%	Totale NPO
NPO 1	35.175		NPO 1
NPO 2 <i>di cui Bonifiche Ambientali 7.000</i>	55.057		NPO 2
Totale PLO	13.465		Totale PLO
Contingencies	1.285		Contingencies
Totale investimenti	97.982		Totale investimenti
Oneri finanziari	3.562		Oneri finanziari
Totale impieghi PEF	101.544		Totale impieghi PEF
Delta scostamenti			+ 29% + 29.384

Revisione settembre 2022 - Copertura finanziaria

La copertura finanziaria degli investimenti, aggiornata a settembre 2022, presenta le seguenti differenze rispetto all'avanzamento:

- 1. Nuovo finanziamento per Euro 26,3 milioni**, a copertura dell'aumento dei costi del progetto, con rimborso del nuovo finanziamento abbia le stesse condizioni economiche del finanziamento bancario in essere;
- 2. Autofinanziamento per Euro 13,0 milioni**, incrementato di € 3 milioni rispetto all'avanzamento di dicembre 2021.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione			
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico 12/2021	
Aumenti di capitale	39,0	46,0	
Finanziamento bancario in essere	45,6	45,6	
Nuovo finanziamento	0,0	0,0	
Autofinanziamento	10,0	10,0	
Totale Fonti PEF	94,6	101,6	

Revisione settembre 2022- Conto Economico prospettico

Di seguito si riporta il Conto Economico prospettico societario aggiornato con la revisione di settembre 2022, che è temporale 2021 – 2044 coincidente con la durata del nuovo finanziamento, la cui ultima rata di rimborso è prevista

Rispetto alle previsioni economiche relative all'avanzamento di dicembre 2021, nel Conto Economico societario revisione settembre 2022 si rileva **lo slittamento dell'anno a regime del progetto NMO dal 2025 al 2026**.

A partire dal 2027, il Conto Economico prevede un andamento inerziale con una variazione inflattiva annua pari al

Conto economico prospettico						ANN
Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi	13.328	14.612	15.526	17.843	23.657	24.5
Costi operativi	(11.228)	(12.346)	(12.222)	(12.112)	(12.531)	(12.7
EBITDA	2.100	2.266	3.304	5.731	11.126	11.7
D&A	(2.164)	(2.160)	(2.806)	(4.987)	(8.039)	(8.2
EBIT	(64)	106	498	743	3.088	3.5
Utile netto	116	56	468	373	621	1.1



Allegati



Allegati – Conto economico prospettico NPO avanzamento dicembre 2021 economico prospettico NPO revisione settembre 2022

Di seguito si riportano rispettivamente il conto economico previsionale NPO di dicembre 2021 e il conto economico

Conto Economico previsionale NPO 12/2021				
Dati in € 000	2023	2024	2025	2026
Ricavi NPO	1.406	4.532	6.049	6.397
Altri ricavi locativi	68	103	116	118
Altri ricavi netti	144	348	361	367
Totale Ricavi	1.618	4.983	6.526	6.882
Costi NPO	(1.015)	(2.670)	(3.142)	(3.177)
EBITDA	603	2.313	3.385	3.705
D&A	(699)	(2.064)	(2.818)	(2.828)
EBIT	(96)	249	567	877

Conto Economico previsionale NPO 09/2022			
Dati in € 000	2024	2025	2026
Ricavi NPO	2.867	5.807	6.397
Altri ricavi locativi	493	1.046	1.108
Altri ricavi netti	184	349	367
Totale Ricavi	3.544	7.201	7.872
Costi NPO	(1.760)	(3.048)	(3.080)
EBITDA	1.784	4.153	4.792
D&A	(1.471)	(3.643)	(3.827)
EBIT	313	510	965

Allegati – Conto economico prospettico: confronto tra PEF NPO 2021 e PEF NPO 2022

Nella revisione di settembre 2022 è stata effettuata una modifica al perimetro dei ricavi e costi operativi rispetto al p

- **Altri ricavi locativi e altri ricavi netti:** aumento complessivo di ca. € 1,0 mln derivante principalmente precedentemente non stimati (galleria testate, altri spazi commerciali).
- **Costi operativi:** riduzione di ca. € 0,1 mln derivante dall'esclusione di alcuni costi comprensoriali non dire Ortofrutticolo (es. personale indiretto, costi di gestione comprensoriali).

L'aumento degli investimenti ed il conseguente aumento del fabbisogno finanziario, comportano infine un a precedente documento, nell'anno a regime 2026, di circa € 1 mln.

Conto Economico prospettico	PEF NPO Dicembre 2021	PEF NPO Revisione 2022
	2026	2026
Dati in € 000		
Ricavi NPO	6.397	6.397
Altri ricavi locativi	118	1.108
Altri ricavi netti	367	367
Totale Ricavi	6.882	7.872
Costi NPO	(3.177)	(3.080)
EBITDA	3.705	4.792
D&A	(2.828)	(3.827)
EBIT	877	965

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

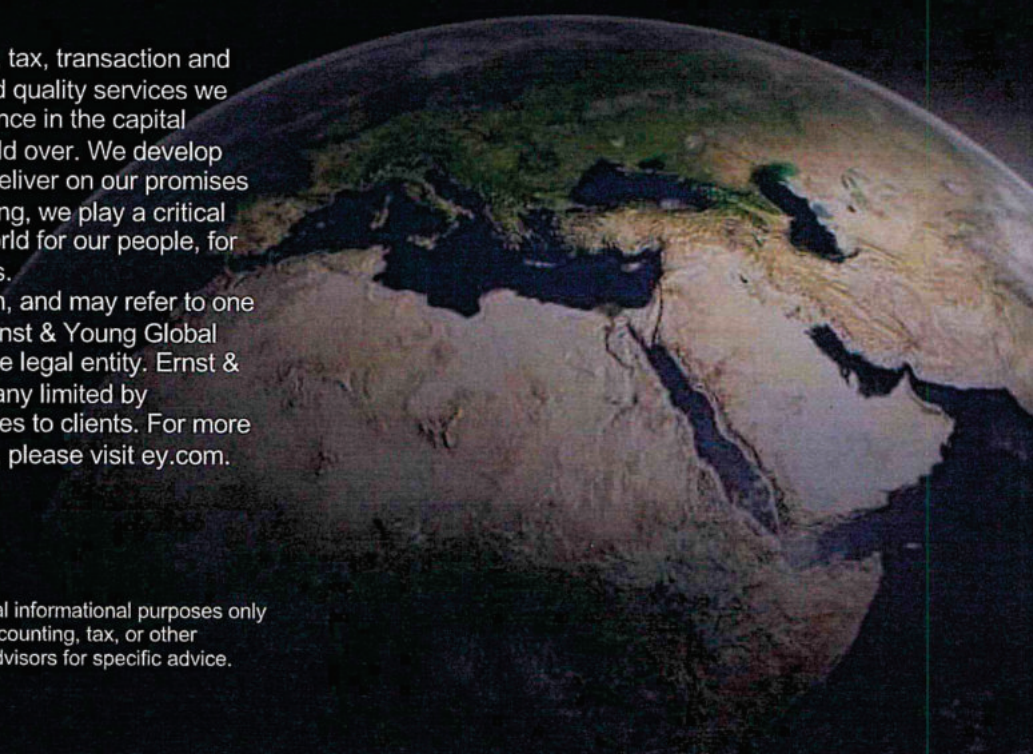
EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://www.ey.com).

© 2022 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

[ey.com](https://www.ey.com)





Verifica effettuata in data 2022-12-28 10:06:08 (UTC)

File verificato: \\vm-delibere\XArc\LAMADOC\DocLama\2022\12\02\pdf582590_60851857.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: Seris Paolo Giuseppe
Firma verificata: OK (Validated at: 28/12/2022 10:06:05)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022
online: 09:41:14

Dati del certificato del firmatario **Seris Paolo Giuseppe:**

Nome, Cognome: Seris Paolo Giuseppe
Titolo: Direttore di Area
Organizzazione: Comune di Milano
Numero identificativo: WSREF-57049012712334
Data di scadenza: 10/05/2023 11:52:11
Autorità di certificazione: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1, ArubaPEC S.p.A.,
Qualified Trust Service Provider,
VATIT-01879020517,
IT,
Documentazione del certificato (CPS): <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.7.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6

Firmatario 2: POGGI PAOLO FRANCESCO
Firma verificata: OK (Validated at: 28/12/2022 10:06:05)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022
online: 09:30:00

Dati del certificato del firmatario **POGGI PAOLO FRANCESCO:**

Nome, Cognome: POGGI PAOLO FRANCESCO
Organizzazione: non presente
Numero identificativo: 20177114356196



Dike GoSign - Esito verifica firma digitale

Documentazione del

Certificatore Accreditato,

IT,

07945211006,

<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>

certificato (CPS):

Identificativo del CPS:

OID 1.3.76.36.1.1.1

Identificativo del CPS:

OID 1.3.76.24.1.1.2

Identificativo del CPS:

OID 0.4.0.194112.1.2

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale è adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it/>) 2020 | P.IVA 07945211006

AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE
ECONOMICA PARTECIPATE
Allegato 2 alla proposta di deliberazione di C.C.
n. 4140 del 1 dicembre 2022 composto da pagg. 8

Il Direttore Paolo Poggi
(*f.to digitalmente*)

IL DIRETTORE DELL'AREA FOOD POLICY

Andrea Magarini
(*f.to digitalmente*)

Relazione tecnica

Progetto di integrazione logistica e funzionale di Milano Ristorazione nell'area del polo agroalimentare SO.GE.MI.

Realizzazione di nuovo magazzino, centro cucina e trasferimento Uffici MIRI nella palazzina SO.GE.MI

Sommario

Sommario	1
1. Premessa	2
1.1 La società SO.GE.MI. S.p.A.	2
I numeri	3
Foody 2025	3
1.2 La società Milano Ristorazione S.p.A.	4
I numeri	5
2. Il progetto di integrazione logistica e funzionale di Milano Ristorazione nell'area del Comprensorio Agroalimentare Foody	5
2.1 Descrizione della proposta	5
2.2 Vantaggi dell'operazione	6
a) Vantaggi per Milano Ristorazione	6

a.1) Vantaggi che generano esternalità positive (non quantificate ai fini del calcolo della convenienza economica).....	6
a.2) Vantaggi quantificabili	7
b) Vantaggi per il Comune di Milano.....	7
c) Vantaggi per SO.GE.MI.	8

1. Premessa¹

1.1 La società SO.GE.MI. S.p.A.

SO.GE.M.I. (Società per l’Impianto e l’Esercizio dei Mercati Annonari all’Ingrosso di Milano) è la Società per Azioni, *in house* e partecipata al 100% dal Comune di Milano, che gestisce tutti i mercati agroalimentari all’ingrosso della Città, garantendone il funzionamento tramite l’erogazione di servizi qualificati atti a supportare le attività commerciali svolte dagli operatori.

I mercati all’ingrosso milanesi gestiti da SO.GE.M.I. S.p.A. costituiscono una delle maggiori realtà a livello europeo nello smercio dei prodotti agroalimentari freschi.

Il ruolo dei mercati all’ingrosso è fondamentale:

- per la corretta formazione dei prezzi all’ingrosso;
- per la valorizzazione della produzione locale;
- per il miglioramento della qualità dei prodotti;
- per la tutela della sicurezza alimentare a vantaggio della cittadinanza;
- per le attività di import di prodotti da tutto il Mondo e per lo sviluppo della esportazione delle produzioni italiane di qualità in ambito UE ed Extra UE.

All’interno di SO.GE.M.I. si trovano il mercato Ortofrutticolo, Ittico, Floricolo e Carni, collocati in aree attrezzate limitrofe tra loro, in modo da costituire un unico grande centro integrato di distribuzione all’ingrosso.

- Il Mercato Ortofrutticolo all’ingrosso di Milano è il più grande d’Italia come movimentazione merci e si contraddistingue per l’elevato standard qualitativo e per l’ampiezza della gamma di prodotti disponibili tutto l’anno, tale da soddisfare qualsiasi tipo di clientela nazionale ed estera.
- Il Mercato Carni all’ingrosso di Milano è il mercato leader in Italia per la commercializzazione di carni di polli, conigli, cacciagione, prodotti lavorati e precucinati e uova. Nel mercato opera una “Sala borsa” dove i rappresentanti commerciali delle più importanti aziende italiane trattano le proprie merci.
- Il Mercato Ittico all’ingrosso di Milano è tra i più moderni a livello europeo ed è il più grande mercato di prodotti ittici in Italia come quantità trattate. Il mercato si caratterizza per l’elevata qualità e freschezza dei prodotti commercializzati.
- Il Mercato Floricolo all’ingrosso di Milano si avvale di innovative soluzioni impiantistiche e tecnologiche e riveste un ruolo centrale per lo sviluppo della floricoltura nazionale e per la ridistribuzione in Italia dei prodotti di provenienza estera.

¹ I dati di contesto relativi a SO.GE.MI. S.p.A. e Milano Ristorazione S.p.A. sono stati acquisiti dai siti aziendali e dalle informazioni in possesso del socio;

I numeri

Il Comprensorio Agroalimentare ha un'ampia estensione con un rilevante potenziale di sviluppo.



- Superficie Utilizzata 222.000 mq (84%)
- Superficie Coperta 163.000 mq (28%)
- Superficie Fondiaria 647.000 mq
- Superficie Costruita 264.000 (41%)

Foody 2025

La Società è impegnata nello sviluppo di programmi innovativi finalizzati al superamento del tradizionale ruolo annonario dei Mercati all'ingrosso e volti a favorire la creazione di un centro polifunzionale di servizi integrati nel settore agro-alimentare, mediante la creazione di strutture innovative in grado di offrire risposte a nuove utenze e alla distribuzione organizzata e alla creazione di spazi tecnologicamente attrezzati destinati alla conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti.

In questo contesto si inserisce il progetto Foody 2025, un piano di investimenti progressivo che permetterà di sviluppare un'area strategica per tutta la filiera agroalimentare.

Foody Mercato Agroalimentare Milano – il primo mercato all'ingrosso d'Italia e tra i più importanti Mercati d'Europa – diventerà un hub agroalimentare, polo di attrazione per aziende e professionisti italiani e internazionali della filiera agroalimentare e punto di riferimento della tradizione e dell'eccellenza del "Made in Italy" nel mondo.

Il progetto di sviluppo prevede:

- la realizzazione di due nuovi Padiglioni Ortofrutta (NPO 1 e 2);
- la realizzazione di una piattaforma logistica e produttiva che sarà punto di riferimento per le attività di movimentazione merce (PLO);
- un rinnovato Palazzo Affari e servizi di supporto quali laboratori e centri di formazione alimentare.



Il Mercato godrà anche di un impianto di produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione e produzione di energia da fonti rinnovabili per una gestione più sostenibile e in linea con i Sustainable Development Goals.

Foody diventerà un vero e proprio hub agroalimentare multi-servizio sui modelli dei grandi mercati europei, che offrirà servizi innovativi per operatori e consumatori, concepito secondo i valori di qualità e sicurezza alimentare, sostenibilità ambientale e innovazione e pensato per soddisfare le esigenze di aziende e professionisti italiani e internazionali che operano nella filiera agroalimentare.

1.2 La società Milano Ristorazione S.p.A.

La società Milano Ristorazione S.p.A. *in house* e partecipata per il 99%² dal Comune di Milano, gestisce dal 2000 il servizio di ristorazione scolastica a favore di nidi d'infanzia, scuole pubbliche dell'infanzia, primarie, secondarie di primo grado, nonché il servizio di ristorazione per Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) e anziani con servizio a domicilio. Fornisce inoltre pasti al cotto presso i Centri Diurni Integrati (CDI), Centri Diurni Disabili (CDD), ricovero notturno di Viale Ortles, Protezione Civile, Consiglio Comunale, scuole private convenzionate, case vacanze.

Pilastro infrastrutturale della Food Policy del Comune, Milano Ristorazione ha l'obiettivo di offrire alle bambine e ai bambini delle scuole milanesi un pasto "sano, buono, educativo e giusto", nel quale viene curata sia la qualità igienico sanitaria e nutrizionale, sia quella sensoriale e culturale, per stimolare l'attenzione dei piccoli utenti all'esperienza del gusto. La mensa scolastica diventa così il "ristorante" dedicato ai bambini, che valorizza gli alimenti e promuove la corretta educazione alimentare, in un modo piacevole e formativo. Assieme alle competenti strutture del Comune, Milano Ristorazione ha aperto un dialogo con i genitori e gli insegnanti degli oltre 75 mila bambini di Milano, per creare un modello di comportamento e di vita, un'educazione e un'attenzione al cibo per far crescere i nostri bambini in modo sano e consapevole.

La corretta alimentazione è parte integrante di uno stile di vita salutare, per questo è necessario imparare a nutrirsi nel modo giusto, con il maggior numero di prodotti che offrano garanzie di sicurezza.

² Il restante 1% di quote è costituito da azioni detenute in portafoglio da Milano Ristorazione stessa.

All'attenzione verso l'educazione si affianca quella per la sostenibilità alimentare e l'impegno nella lotta agli sprechi: tutto questo rappresenta una missione che, insieme al Comune di Milano nell'attuazione della sua Food Policy, Milano Ristorazione porta avanti ogni giorno e per il futuro.

I numeri

L'attività preminente di Milano Ristorazione è quella di erogare servizi di ristorazione alla collettività di bambini in età scolare e quelli dei nidi d'infanzia, ad anziani ospiti di case di riposo, ad anziani assistiti a domicilio, persone in situazioni di fragilità e portatori di disabilità accolti nei centri comunali.

Questi sono alcuni dei numeri riferiti all'anno 2021.



2. Il progetto di integrazione logistica e funzionale di Milano Ristorazione nell'area del Comprensorio Agroalimentare Foody

Nell'ambito del progetto Foody 2025, per il rinnovamento dei mercati all'ingrosso di SO.GE.MI., si è delineata una proposta di cooperazione tra Milano Ristorazione e SO.GE.MI. La proposta ha ad oggetto il trasferimento della sede amministrativa, di un centro cucina e del magazzino centrale di Milano Ristorazione presso l'area del nuovo Comprensorio Agroalimentare di SO.GE.MI.

La proposta è finalizzata ad assicurare sinergie industriali ed operative tra le due Società, in modo funzionale alle nuove esigenze produttive e di miglioramento e razionalizzazione delle strutture in cui Milano Ristorazione esplica la propria attività, al fine di conseguire economie di scala e di ottimizzazione degli spazi a disposizione.

2.1 Descrizione della proposta

La proposta, formalizzata nella Lettera d'Intenti del 18.03.2021 e sottoscritta da entrambe le società, ha ad oggetto la realizzazione:

- di una nuova sede amministrativa di Milano Ristorazione presso il Palazzo Affari di SO.GE.MI., per una superficie complessiva pari a circa 1.600 mq che consentirà, oltre ad una migliore organizzazione del lavoro in una sede più moderna e più funzionale alle esigenze della Società, rilevanti economie di

spesa grazie ai servizi comuni centralizzati (tra cui sale polivalenti e multifunzionali, servizi alla persona e servizi generali);

- di un nuovo fabbricato comprendente un magazzino centrale (circa 4.000 mq di superficie coperta) progettato secondo i principi della sostenibilità ambientale e di risparmio energetico ed un centro cucina (circa 2.000 mq di superficie coperta) con capacità produttiva di circa 10.000 pasti/giorno. La realizzazione del nuovo centro cucina consentirà la dismissione definitiva del vetusto centro cucina di Gargano.

La tempistica di realizzazione del progetto prevista è di circa due anni e sei mesi: durante il primo anno saranno eseguite attività di planning, progettazione e presentazione/approvazione dei titoli edilizi. Nel secondo anno seguiranno le attività relative alle procedure di gara per la scelta dei fornitori e l'inizio delle attività di esecuzione dei lavori, i quali verranno conclusi nel primo semestre del terzo anno. Infine, sono previste le installazioni delle attrezzature/impianti ed il trasloco degli arredi/attrezzature negli uffici all'interno di Palazzo Affari entro il primo semestre del terzo anno.

2.2 Vantaggi dell'operazione

La proposta si innesta nel percorso di valorizzazione strategica della ristorazione collettiva come strumento in grado di orientare lo sviluppo di un sistema alimentare sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Aria Clima, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2022, con particolare riguardo agli obiettivi dell'economia circolare ed al risparmio energetico e nel quadro dei principi ispiratori della Food Policy del Comune. Inoltre, garantisce una pluralità di benefici a tutti gli *stakeholders* coinvolti, SO.GE.MI., Milano Ristorazione e Comune di Milano.

a) Vantaggi per Milano Ristorazione

I vantaggi di Milano Ristorazione derivano principalmente dall'accorpamento in un'unica area (il nuovo Comprensorio Agroalimentare di SO.GE.MI.) degli uffici, dei magazzini e del nuovo centro cucina.

Possono, dal punto di vista metodologico essere suddivisi in due macrocategorie.

a.1) Vantaggi che generano esternalità positive (non quantificate ai fini del calcolo della convenienza economica)

I vantaggi che generano esternalità positive, pur essendo rilevanti nell'economia generale del progetto, vengono qui di seguito indicati ma non contabilizzati nell'analisi economica complessiva dell'operazione. Ciò a causa della loro non immediata e poco oggettiva quantificazione. Si tratta di:

- creazione del nuovo centro cottura con elevata capacità produttiva, in grado di garantire un margine di sicurezza e resilienza rispetto ai rischi di temporanea indisponibilità di altri centri cottura;
- accentramento degli Uffici Logistica, Qualità e Sicurezza Alimentare e conseguente loro vicinanza al magazzino centrale derrate; ciò potrà garantire il miglioramento delle attività di gestione, verifica e controllo delle materie prime;
- dismissione definitiva del Centro Cottura Gargano (ancora alimentato a gasolio) e contestuale riassorbimento della produzione e del relativo personale del Centro Cottura Ucelli di Nemi, ormai vetusto, grazie alla creazione del nuovo centro cottura.

Si può certamente sostenere che l'operazione "SOGEMIRI" ha un impatto positivo sulle economie di scala - logistiche e sulla riduzione delle emissioni di inquinanti.

a.2) Vantaggi quantificabili ³

Vi sono una serie di vantaggi quantificabili a livello economico, che sono stati stimati in termini di delta costi annuali, con riferimento ad un anno *xesimo* a regime di Milano Ristorazione in SO.GE.MI. *versus* l'anno 2022⁴:

Polo Logistico Produttivo (nuovo centro cucina e magazzino)

- Utenze energetiche: è prevista una riduzione dei costi complessivi delle utenze (energia) dovuta alla migliore classe energetica dei nuovi padiglioni, stimata in € - 150 K;
- Trasporti: -100 K € dovuti alla riduzione delle percorrenze (- 40 %), e dei tempi di consegna (- 20 %), con diretta incidenza anche sull'inquinamento prodotto;
- Costi di gestione (manutenzione, conduzione impianti, pulizie): € - 50 K.

Uffici

- Utenze energetiche: € + 35 K;
- Costi di gestione (manutenzione, conduzione impianti, pulizie): € - 40 K.

Complessivamente è possibile quantificare i **minori costi annuali** in € K (- 150 - 100 - 50) +35 - 40 = **€ - 305 K**

Maggiori investimenti sono determinati da:

- trasloco di attrezzature, allestimenti e arredi nella nuova sede: € 400 K
- attrezzature e arredi per magazzino e centro cottura: € 4.500 K
- attrezzature e arredi per mensa: € 400 K

Il totale degli investimenti è di € 5.300 K. La quota annuale di ammortamento, su un periodo di n. 20 anni è pari a € 265 K.

Minori investimenti sono determinati dal venir meno della necessità di interventi su:

- ristrutturazione centri cottura Gargano e Ucelli di Nemi pari a € 4.600 K
- interventi di riqualificazione della sede di via Quaranta 41 pari a € 1.000 K

Il totale degli investimenti cessanti è di € 5.600 K. La relativa quota annuale di ammortamento, su un periodo di n. 20 anni è pari a € - 280 K.

La variazione tra la quota annuale di ammortamento dei maggiori vs minori investimenti è quindi pari a € 265 K – € 280 K = € - 15 K.

Da quanto sopra indicato, si evidenzia che la stima dei risparmi di costo quantificabili per Milano Ristorazione è pari a € - 320 K annui.

b) Vantaggi per il Comune di Milano

Il Comune di Milano rientrerà nella piena proprietà delle aree liberate da Milano Ristorazione: al Comune verrà riconsegnata l'area comprendente la Palazzina C e la Palazzina A di Via Quaranta 41, avente superficie complessiva di circa 7.000 mq, con conseguente possibile valorizzazione del bene.

La retrocessione riguarderà anche l'area in Via Ucelli di Nemi, che rientrerà nel possesso del Comune.

Al fine di valorizzare le aree che divengono in piena disponibilità per l'Ente, si procede prendendo a riferimento il valore del canone di locazione figurativo per un anno *xesimo* desunto dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2022).

³ Dati forniti dall'Unità Controllo di Gestione di Milano Ristorazione.

⁴ Con riguardo a tali aspetti sono in corso approfondimenti ai fini della valutazione della congruità dell'offerta del servizio di refezione scolastica di MIRI ai sensi dell'art. 192 del d.lgs. 50/2016 e sul tema degli aiuti di Stato.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate stima il valore di locazione degli immobili (categoria laboratori) nelle zone indicate, come segue:

Categoria Laboratori I sem 2022	Zona Omi	mq	Valore Locazione €/mq/anno		Valore Locazione €/anno	
			min	max	min	max
Via Quaranta ⁵	D18	4.400	€ 50,4	€ 85,2	€ 221.760	€ 374.880
Via Ucelli di Nemi	D15	776	€ 45,6	€ 78	€ 35.386	€ 60.528

Complessivamente, dalla restituzione delle aree date attualmente in comodato d'uso gratuito a Milano Ristorazione, **il Comune di Milano ottiene un vantaggio, valorizzato come canone figurativo annuo, pari a ca. € 257 K (€ 222 K + € 35 K)**, utilizzando i valori minimi di locazione al mq. (cfr. Tabella *supra*)

Tale valore non considera, per motivi prudenziali, tutta l'area restituita al Comune di Milano, pari a mq 7.000, ma solamente la superficie coperta (cfr. nota n. 5).

Tra i vantaggi del Comune di Milano occorre considerare che l'intervento per la realizzazione e trasferimento dei nuovi spazi di Milano Ristorazione presso SO.GE.MI. è stato oggetto di finanziamento a fondo perduto.

Si tratta di un finanziamento ottenuto attraverso fondi ministeriali stanziati da DM dell'Interno di concerto con il MEF e con il Ministro per gli Affari regionali e le autonomie del 31.08.2022, di approvazione dei progetti del Comune di Milano, in attuazione dell'art. 42 del decreto-legge del 17.05.2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge n. 91 del 15.07.2022.

Per quanto riguarda la realizzazione del progetto di integrazione logistica e funzionale Milano Ristorazione in SO.GE.MI, i fondi sono pari a € 12,6 milioni, vincolati alla realizzazione del progetto.

Il pro-rata annuale di tale contributo può essere calcolato su n. 30 anni. Si ha così un apporto annuale (vantaggio figurativo) di € 420 K / annui.

Relativamente ai vantaggi annuali per il Comune di Milano, la somma del canone figurativo + contributo ministeriale a fondo perduto così come sopra ricostruiti può essere quantificata in € 677 K / anno.

c) Vantaggi per SO.GE.MI.

La sinergia tra le due società rafforzerà il branding di FOODY e SO.GE.MI., la realizzazione delle infrastrutture di Milano Ristorazione (centro cottura innovativo e polo logistico) all'interno del comprensorio agroalimentare permetterà una ulteriore diversificazione dei servizi concentrati e offerti dal comprensorio stesso verso lo sviluppo di nuovi progetti di integrazione industriale e di impatto ambientale.

I vantaggi per SO.GE.MI., relativi al progetto di integrazione logistica e funzionale di Milano Ristorazione nell'area del comprensorio agroalimentare, riguardano possibili economie di costo/conoscenza, conseguenti alla vicinanza con la pluralità degli operatori del mercato, nel rispetto della normativa sul codice degli appalti per individuare i fornitori di prodotti materie prime agroalimentari.

Infine, l'investimento, già previsto da SO.GE.MI., per l'installazione nell'area di parcheggio di colonnine di ricarica di mezzi di trasporto elettrici, potrà essere condiviso e sfruttato anche da Milano Ristorazione, in vista della transazione verso veicoli elettrici del parco macchine e dei furgoni coibentati per la veicolazione dei pasti.

Milano 30 novembre 2022

⁵ L'area di Via Quaranta si estende su una superficie complessiva di ca. 7.000 mq. Le tre palazzine presenti nell'area hanno una metratura pari a ca. 4.400 mq.



Verifica effettuata in data 2022-12-28 10:06:45 (UTC)

File verificato: \\vm-delibere\XArc\LAMADOC\DocLama\2022\12\02\pdf582591_60881169.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: Magarini Andrea
Firma verificata: OK (Validated at: 28/12/2022 10:06:43)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022
online: 09:41:14

Dati del certificato del firmatario **Magarini Andrea**:

Nome, Cognome: Magarini Andrea
Titolo: Direttore di Area
Organizzazione: Comune di Milano
Numero identificativo: WSREF-37752768813486
Data di scadenza: 02/05/2024 08:52:21
Autorità di certificazione: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1, ArubaPEC S.p.A.,
Qualified Trust Service Provider,
VATIT-01879020517,
IT,
Documentazione del certificato (CPS): <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.7.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6

Firmatario 2: POGGI PAOLO FRANCESCO
Firma verificata: OK (Validated at: 28/12/2022 10:06:43)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022
online: 09:30:00

Dati del certificato del firmatario **POGGI PAOLO FRANCESCO**:

Nome, Cognome: POGGI PAOLO FRANCESCO
Organizzazione: non presente
Numero identificativo: 20177114356196



Dike GoSign - Esito verifica firma digitale

Documentazione del

certificato (CPS):

Identificativo del CPS:

Identificativo del CPS:

Identificativo del CPS:

Certificatore Accreditato,

IT,

07945211006,

<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>

OID 1.3.76.36.1.1.1

OID 1.3.76.24.1.1.2

OID 0.4.0.194112.1.2

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale è adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it/>) 2020 | P.IVA 07945211006

AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPAZIONE
Allegato **3** alla proposta di deliberazione di C.C.
n. 4140 del 1 dicembre 2022 composto da pagg. 11 (inclusa la presente pagina)

Il Direttore Paolo Poggi
(f.to digitalmente)

Proposta per la realizzazione nuovo magazzino e centro cottura: Trasferimento Uffici

29/09/2022

Reliance Restricted



MILANO
RISTORAZIONE
S.p.A.

1



1 Premessa

In data **18 marzo 2021** SogeMi e Milano Ristorazione hanno firmato una lettera d'intenti e una valutazione tecnica ed economica per verificare:

- l'insediamento di una **nuova sede di Milano Ristorazione** presso Palazzo Affari, per una superficie pari a circa **1.600 mq**;
 - la realizzazione di un nuovo fabbricato comprendente un **magazzino** (circa 4.000 mq) e un **centro cottura** (circa 2.000 mq di superficie coperta), per una superficie coperta complessiva di circa 6.000 mq.
-

2

Definizione del progetto



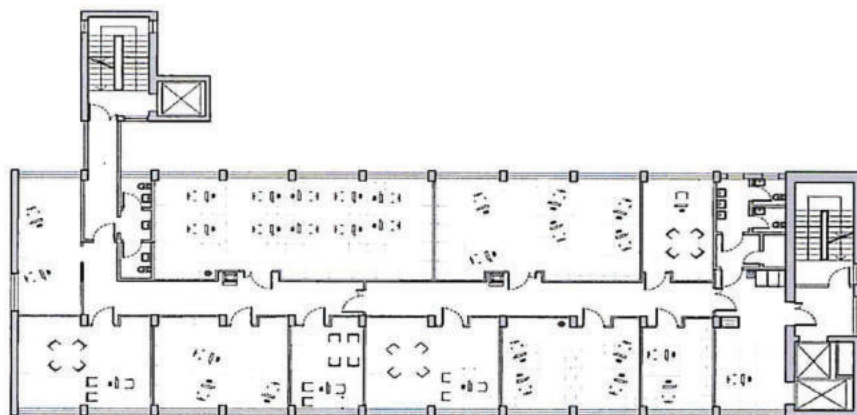
2 Descrizione del progetto

Trasferimento uffici

Caratteristiche e condizioni di consegna

Consistenze

Destinazione d'uso	Piano	Superficie GLA (mq)
Uffici	-1	40
	2	357
	3	419
	4	419
	5	419
TOTALE		1.654



Planimetria tipo

Condizioni di consegna

Riqualificazione

- ▶ rifacimento facciate esterne
- ▶ impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzato
- ▶ sostituzione ascensori
- ▶ pavimentazione
- ▶ controsoffitto
- ▶ partizioni interne

Servizi a

inclusi

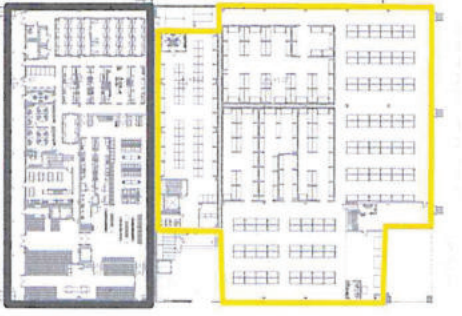
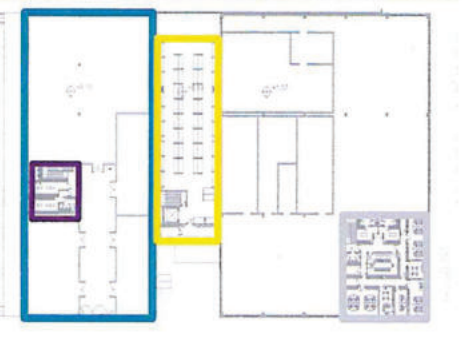
- ▶ disponibilità spazi mensa da ristrutturare e personalizzare a cura di MiRi

2 Descrizione del progetto

Realizzazione nuovo magazzino e centro cottura

Caratteristiche e condizioni di consegna

- ▶ Immobile, di superficie complessiva di 9.430 mq., sarà dotato di baie di carico su entrambi i lati: le baie ad est saranno per mezzi pesanti, mentre le baie ad ovest consentiranno il carico dei prodotti su mezzi leggeri.

Consistenze			
PIANO TERRA			
	Reparto	Piano	Superficie GLA (mq)
	Centro cottura	Piano terra	2.135
	Magazzino	Piano terra	4.015
	Totale		6.150
1° PIANO			
	Reparto	Piano	Superficie GLA (mq)
	Magazzino	Piano primo	705
	Ufficio	Piano primo	440
	Impianti	Piano primo	2.035
	Spogliatoio centro cottura	Piano primo	100
	Totale		3.280

Condizioni
<ul style="list-style-type: none">▶ struttura in pannelli prefabbricati in cls.▶ pavimentazione industriale finita in cls per magazzino▶ immobile in quota (h=0,45/1,10)▶ allacci utenze▶ Pavimenti/rivestimenti centro cottura▶ controsoffitti
Elementi e
<ul style="list-style-type: none">▶ Attrezzature specifiche ma etc.)▶ Attrezzature per carico/sca▶ Celle frigorifere e relativi im
Servizi a
Servizi comuni di comprens <ul style="list-style-type: none">▶ gestione e manutenzione v▶ vigilanza h24;▶ tesseramento;▶ controllo accessi▶ controllo merci in ingresso.

3



3 Allegati

Inquadramento all'interno dell'Area SogeMi

Proposta insediamento

Uffici MiRi

- ▶ Previsti all'interno di Palazzo Affari, localizzato all'ingresso a nord del mercato Ortofrutticolo.

Magazzino e Centro Cottura MiRi

- ▶ Da realizzare all'interno del Comprensorio Agroalimentare di Milano.



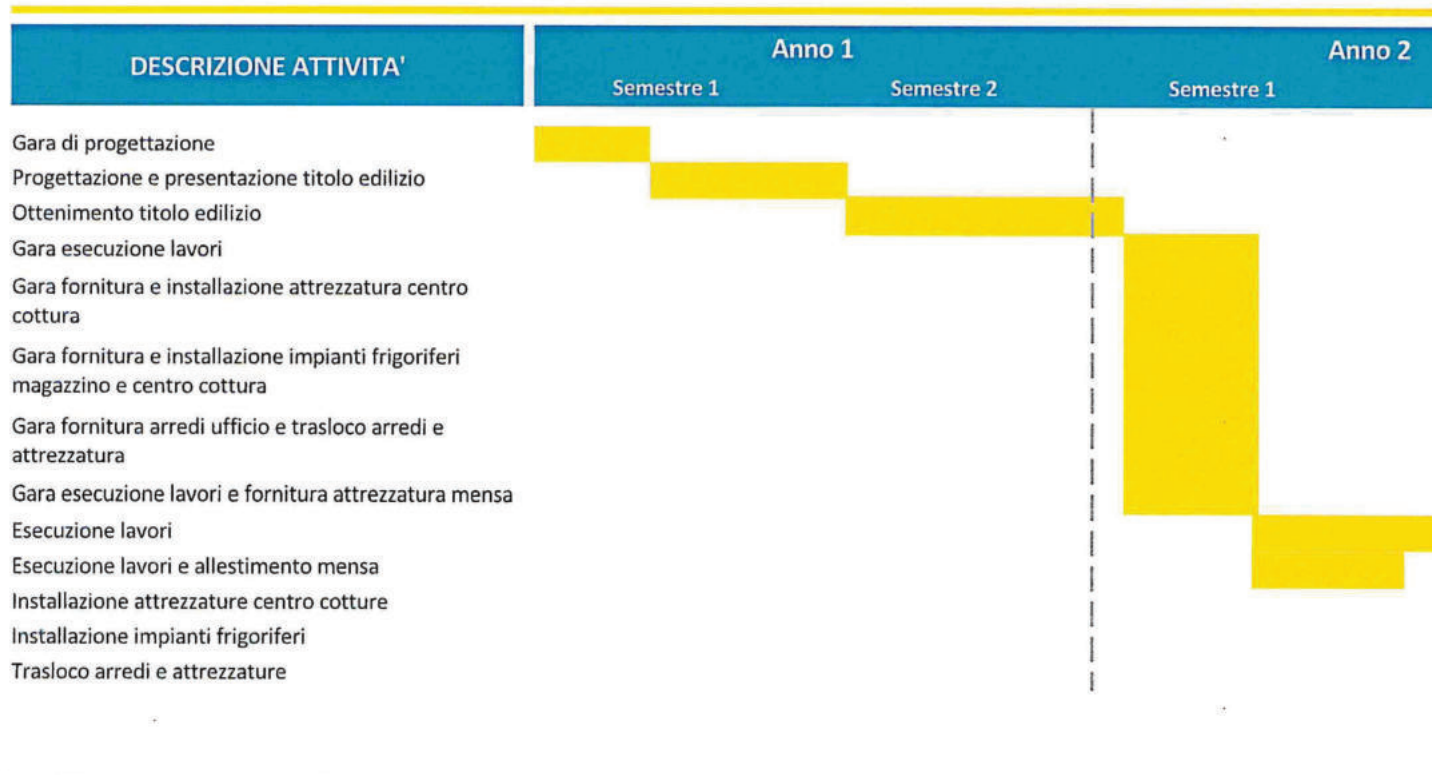
3 Allegati

Tempistiche di sviluppo

Relativamente alla realizzazione della piattaforma logistica e del trasloco degli uffici è stata stimata una tempistica potenziale per

- ▶ Durante il primo anno sono state ricomprese tutte le attività di planning, progettazione e presentazione/approvazione dei titoli edilizi;
- ▶ Per quanto riguarda il secondo anno, sono state ricomprese tutte le attività relative alle procedure di gare per la scelta dei fornitori e delle attività di esecuzione dei lavori, i quali verranno conclusi nei primi sei mesi del terzo anno;
- ▶ Infine sono state previste le installazioni delle attrezzature/impianti ed il trasloco degli arredi/attrezzature negli uffici all'inizio del terzo semestre del terzo anno.

Cronoprogramma



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2016 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.

Verifica effettuata in data 2022-12-28 10:07:14 (UTC)

File verificato: \\vm-delibere\XArc\LAMADOC\DocLama\2022\12\02\pdf582592_60902276.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1:	POGGI PAOLO FRANCESCO
Firma verificata:	OK (Validated at: 28/12/2022 10:07:11)
Verifica di validità online:	Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022 09:30:00

Dati del certificato del firmatario **POGGI PAOLO FRANCESCO**:

Nome, Cognome:	POGGI PAOLO FRANCESCO
Organizzazione:	non presente
Numero identificativo:	20177114356196
Data di scadenza:	23/03/2023 00:00:00
Autorità di certificazione:	InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, Certificatore Accreditato, IT, 07945211006,
Documentazione del certificato (CPS):	http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.36.1.1.1
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.24.1.1.2
Identificativo del CPS:	OID 0.4.0.194112.1.2

Fine rapporto di verifica

AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE
ECONOMICA PARTECIPATE

Allegato 4 alla proposta di deliberazione di C.C.
n. 4140 del 1 dicembre 2022 composto da pagg. 5

Il Direttore Paolo Poggi
(*f.to digitalmente*)

AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE

Riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano.

Verifica dei macrodati economici relativi all'aggiornamento del Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta e della Piattaforma Logistica.

Premessa

L'operazione nasce nel 2018 ed è stata approvata con deliberazione consiliare n. 12/2018, che ha acquisito anche il parere dell'allora Area Gestione Fiscalità e Controlli (parere rilasciato il 30.11.2017).

Il Piano di SO.GE.MI. del 2018 era stato formulato con riferimento a normali condizioni di mercato e non teneva conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.

Nel corso dei successivi anni il complesso degli interventi e gli *economics* dell'operazione sono stati oggetto di aggiornamento, a seguito di esigenze sopravvenute in particolare:

- gli effetti della pandemia;
- l'aumento dei costi di energia e materie prime;
- la proposta di trasferimento della sede amministrativa, del centro cucina e del magazzino centrale di Milano Ristorazione S.p.A. presso l'area del nuovo Comprensorio Agroalimentare di SO.GE.MI.;
- l'avvenuto ritrovamento di passività ambientali nei suoli e negli edifici oggetto di demolizione.
-

Al fine di verificare l'aggiornamento sono stati messi a confronto i seguenti documenti:

- documento "Proposta per il nuovo padiglione ortofrutta" contenente il piano economico finanziario, allegato alla delibera di consiglio n. 12/2018;
- documento "Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta" redatto da EY – settembre 2022
-

In considerazione del fatto che il secondo documento non rappresenta un piano economico finanziario, si è inteso operare un confronto tra i principali *highlights* in modo da verificare la equivalenza della proposta del 2018 con quella aggiornata nel 2021, sotto il profilo economico-finanziario.

Investimenti 2021

Quadro Economico (Dati in €/000)	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico aggiornato dic. 2021
Totale NPO di cui:	69.498	83.232
<i>NPO 1</i>	-	35.175
<i>NPO 2</i>	-	55.057
Opere accessorie	8.949	
PLO	10.302	13.465
Totale contingencies	-	1.285
Totale investimenti	88.749	97.982
Oneri finanziari e commissioni	5.795	3.562
Totale impieghi PEF	94.544	101.544

L'investimento complessivo iniziale del 2018 prevedeva per la realizzazione di nuovi fabbricati un importo pari a € 89 mil. ca. di cui € 69 mil. ca. per il Nuovo Padiglione Ortofrutta (NPO), € 8,9 mil. ca. per le opere accessorie e € 10 mil. ca. per la piattaforma logistica (PLO).

Nel 2021 il totale impieghi PEF ha subito un aumento di € 7,0 mil. per il rinvenimento di passività ambientali la cui rimozione ha comportato costi non preventivati.

A seguito degli interventi di bonifica, sopra richiamati, il nuovo fabbisogno complessivo degli investimenti, risulta pari ad € 101,6 milioni, con un incremento di € 7 milioni rispetto all'importo di € 94,6 milioni stimato nel 2018.

Copertura finanziaria 2021

Nel 2018, a fronte di un fabbisogno iniziale per investimenti pari a € 94,6 mil. per la relativa copertura finanziaria era stato ipotizzato:

- il ricorso a equity per € 49 mil. (attraverso un apporto in denaro di € 39 milioni, incrementabile fino a € 49 milioni qualora non si fossero realizzate, in tutto o in parte, le previsioni di autofinanziamento della Società previste in € 10 milioni complessivi);
- il ricorso da parte della società all'indebitamento bancario per la quota di investimento di € 45,6 milioni.

Si rileva che nel 2018 la richiesta di finanziamento da parte della società era pari a € 49 mil. (valore che rientrava nel limite della delibera di Consiglio Comunale n. 12/2018), da suddividersi in aumento di capitale per € 39 mil. e autofinanziamento per € 10 mil. che rappresentava l'impegno di SO.GE.MI. ad utilizzare proprie risorse.

Nel 2021 a copertura dei maggiori investimenti, la nuova struttura dei finanziamenti è la seguente:

Copertura finanziaria (Dati in €/000)	Delibera n. 12/2018	Copertura finanziaria aggiornato 12/2021
Aumenti di capitale	39,0	46,00
Finanziamento bancario	45,6	45,6
Nuovo Finanziamento	-	-
Autofinanziamento	10,0	10,0
Totale copertura finanziaria	94,6	101,6

In sostanza viene chiesto al Comune di provvedere ad un aumento di capitale per ulteriori € 7 mil. (su un importo massimo consentito di € 10 mil. e portando € 3 mil. di riserva).

Conto Economico 2021

Con riferimento alla gestione, la proposta SO.GE.MI. prevedeva originariamente come anno a regime il quarto, mentre nella proposta del 2021 è il quinto. Si fa presente che i dati si riferiscono al complesso della attività di SO.GE.MI. su cui si innestano i ricavi aggiuntivi generati dalla nuova attività di investimento.

CONTO ECONOMICO PROPOSTA 2018

ANNO A REGIME

Dati in € 000	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Ricavi	11.012	12.467	12.581	14.627
Costi operativi	- 9.477	- 9.612	- 9.718	- 8.786
EBITDA	1.535	2.855	2.863	5.841
D&A	- 2.356	- 2.844	- 2.817	- 3.347
EBIT	- 821	11	46	2.494
Utile netto	- 863	- 52	- 36	183

Conto economico allegato alla delibera di consiglio n. 12/2018

CONTO ECONOMICO PROPOSTA 2021

ANNO A REGIME

Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi	13.821	14.889	16.867	18.035	21.515
Costi operativi	- 11.533	- 12.117	- 12.101	- 11.534	- 11.650
EBITDA	2.288	2.772	4.766	6.501	9.865
D&A	- 2.221	- 2.250	- 3.850	- 5.447	- 6.638
EBIT	67	522	916	1.054	3.227
Utile netto	236	472	693	222	1.791

Conto economico del doc. "Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta" redatto da EY – dicembre 2021

Dal confronto delle annualità a regime emerge che i ricavi aumentano del 47% rispetto al conto economico del 2018, mentre i costi del 32%.

Al netto degli ammortamenti che incidono notevolmente (a seguito dell'operazione di investimento aumentano del 91%) si ottiene un utile netto di € 1.791 K (considerevolmente più elevato rispetto ai € 183 K stimati nel piano 2018).

Appendice analitica - Analisi proposta 2022

È stata anche analizzata la proposta avanzata da SO.GE.MI. relativamente a un sensibile aumento dell'investimento a partire dal 2022.

Investimenti 2022

Quadro Economico (Dati in €/000)	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico aggiornato 12/2021	Quadro Economico aggiornato 09/2022
Totale NPO di cui:	69.498	83.232	105.984
<i>NPO 1</i>	-	35.175	43.739
<i>NPO 2</i> (di cui Bonifiche Ambientali 7.000)	-	55.057	62.245
Opere accessorie	8.949		
PLO	10.302	13.465	18.420
Totale contingencies	-	1.285	1.285
Totale investimenti	88.749	97.982	125.689
Oneri finanziari e commissioni	5.795	3.562	5.239
Totale impieghi PEF	94.544	101.544	130.928

Nel 2022 gli investimenti aumentano sensibilmente rispetto al 2021.

Gli elementi che concorrono all'aumento dei costi per la realizzazione delle strutture sopra citate per complessivi € 30 mil. circa sono:

- Lo sviluppo progettuale per circa € 9,5 mil. (+ 9%)
- La revisione dei prezzi per circa 18,2 mil. (+ 18%)
- Gli oneri finanziari per circa € 1,7 mil (+ 2%)

Fonti 2022

Nel 2022 a copertura dei maggiori investimenti, la nuova struttura dei finanziamenti è la seguente:

Copertura finanziaria (Dati in €/000)	Delibera n. 12/2018	Copertura finanziaria aggiornato 12/2021	Copertura finanziaria aggiornato 09/2022
Aumenti di capitale	39,0	46,00	46,0
Finanziamento bancario	45,6	45,6	45,6
Nuovo Finanziamento	-	-	26,3
Autofinanziamento	10,0	10,0	13,0
Totale copertura finanziaria	94,6	101,6	130,9

1. Si aggiunge un nuovo finanziamento bancario per € 26,3 mil.
2. Viene riproposto un autofinanziamento della società per un valore di € 13 mil.

Conto economico 2022

CONTO ECONOMICO PROPOSTA 2022

ANNO A REGIME

Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi	13.328	14.612	15.526	17.843	23.657	24.536
Costi operativi	- 11.228	- 12.346	- 12.222	- 12.112	- 12.531	- 12.761
EBITDA	2.100	2.266	3.304	5.731	11.126	11.775
D&A	- 2.164	- 2.160	- 2.806	- 4.987	- 8.039	- 8.245
EBIT	- 64	106	498	744	3.087	3.530
Utile netto	116	56	468	373	621	1.135

Conto economico del doc. "Aggiornamento Progetto Nuovo Padiglione Ortofrutta" redatto da EY – settembre 2022

- Dal confronto delle annualità a regime emerge che i ricavi aumentando del 68% rispetto al conto economico del 2018 mentre i costi del 45%.
- Al netto degli ammortamenti che incidono notevolmente (a seguito dell'operazione di investimento aumentano del 246%) si ottiene un utile netto di € 1.135.000 (considerevolmente più elevato rispetto ai € 183.000 stimati nel piano 2018).

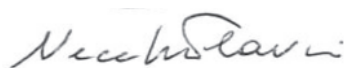
Conclusioni

In esito alle considerazioni precedentemente formulate si ritiene di esprimere una valutazione positiva in merito ai fondamentali economico-finanziari e patrimoniali contenuti nei documenti.

Si evidenzia 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.

II FUNZIONARIO CON POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Dott. Flavio Necchi



IL FUNZIONARIO

Dott.ssa Valentina Bellinetti



Visto



30 Novembre 2022

Verifica effettuata in data 2022-12-28 10:07:43 (UTC)

File verificato: \\vm-delibere\XArc\LAMADOC\DocLama\2022\12\05\pdf582909_50824786.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: POGGI PAOLO FRANCESCO
Firma verificata: OK (Validated at: 28/12/2022 10:07:42)
Verifica di validità online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/12/2022 09:30:00

Dati del certificato del firmatario **POGGI PAOLO FRANCESCO**:

Nome, Cognome: POGGI PAOLO FRANCESCO
Organizzazione: non presente
Numero identificativo: 20177114356196
Data di scadenza: 23/03/2023 00:00:00
Autorità di certificazione: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA,
Certificatore Accreditato,
IT,
07945211006,
Documentazione del certificato (CPS): <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.36.1.1.1
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.24.1.1.2
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2

Fine rapporto di verifica

FOGLIO PARERE RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Aggiornamento della Deliberazione Consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto “Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della città di Milano”. Approvazione delle linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.P.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.P.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano

Numero progressivo informatico: 4140/2022

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

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE AREA VALUTAZIONI, CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE
Dott. Paolo Poggi
f.to digitalmente

IL DIRETTORE AREA FOOD POLICY
Dott. Andrea Magarini
f.to digitalmente

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto “Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della Città di Milano”. Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Numero progressivo informatico: 4140

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

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

Favorevole

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da COLANGELO ROBERTO in data 06/12/2022



SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano". Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Numero progressivo: 4140/2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Visti i pareri di regolarità tecnica espressi dai Direttori dell'Area Food Policy e dell'Area Valutazioni Controllo e Gestione Economica Partecipate, da ritenersi assorbenti della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali ed istruttori condotti e della documentazione propedeutica alla proposta, anche con riferimento alla sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale dell'aggiornamento dei progetti di investimento e relativa copertura finanziaria;

Visto il parere di regolarità contabile "*favorevole*" espresso dal Ragioniere Generale;

esprime

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

al presente provvedimento nei termini sopra descritti, nell'intesa che venga acquisito il parere del Collegio dei Revisori dei Conti prima dell'inizio della trattazione della proposta di deliberazione in oggetto da parte del Consiglio Comunale

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Dott. Andrea Zuccotti

Firmato digitalmente da ZUCCOTTI ANDREA in data 06/12/2022

**COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DEL COMUNE DI MILANO
Parere n. 78/2022 del 14/12/2022**

OGGETTO: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto “Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della Città di Milano”. Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

**IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DEL COMUNE DI MILANO**

RICEVUTA a mezzo posta elettronica in data 12 dicembre 2022 la richiesta di parere sulla proposta di deliberazione Consiliare dell’AREA VALUTAZIONE CONTROLLO E GESTIONE ECONOMICA PARTECIPATE n. 4140 da sottoporre all’attenzione del Consiglio Comunale e relativa all’approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano;

CONSIDERATO CHE:

- il Comune di Milano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19 febbraio 2018 ha approvato il progetto di riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della Città di Milano, contenuto nel documento "Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta” che prevedeva la realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutta (NPO) e della Piattaforma Logistica (PLO) all’interno del comprensorio agroalimentare di SO.GE.MI;
- la proposta di cooperazione tra SO.GE.MI. S.p.A. e la Società Milano Ristorazione S.p.A., entrambe società in house providing del Comune di Milano, che operano nell’ambito della filiera agroalimentare prevede il trasferimento della sede amministrativa e la realizzazione di un centro cucina e del magazzino centrale di Milano Ristorazione S.p.A. presso l’area del nuovo Comprensorio Agroalimentare. L’intervento prevede € 10.000.000,00 a carico del socio Comune di Milano, a titolo di aumento di capitale e ulteriori € 12.600.000,00 che sono stati finanziati con fondi ministeriali stanziati con Decreto del Ministro dell’Interno di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze e con il Ministro per gli Affari regionali e le autonomie del 31 agosto 2022, in attuazione dell’art 42 del DL 17 maggio 2022, n. 50. La tempistica di realizzazione del progetto prevista è di circa 2 anni e 6 mesi;

VISTI

- il D.Lgs. 267/2000 articolo 239 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 13 giugno 2022 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2022-2024";
- la relazione istruttoria quale parte integrante del presente provvedimento;
- i pareri di regolarità tecnica, contabile e di legittimità;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Limitatamente a quanto di propria competenza sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto relativamente al nuovo aumento di capitale per euro 10.000.000,00.

Letto, confermato e sottoscritto.

La data del presente parere è quella dell'ultima firma digitale apposta nelle sedi dei componenti del Collegio.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Maurizio Quaranta - Presidente
Dott.ssa Laura Edvige Bordoli - Componente
Dott. Nicola Casati - Componente
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Firmato digitalmente da Maurizio Quaranta in data 15/12/2022, CASATI NICOLA in data 15/12/2022, BORDOLI LAURA EDVIGE in data 15/12/2022



SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Aggiornamento della deliberazione consiliare n. 12 del 19 febbraio 2018 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all'ingrosso della Città di Milano". Approvazione delle Linee di indirizzo del progetto di SO.GE.MI. S.p.A., di trasferimento della sede, di un centro cottura e del magazzino generale di Milano Ristorazione S.p.A. presso il Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Proposta n. 4140/2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Visti i pareri di regolarità tecnica espressi dai Direttori dell'Area Food Policy e dell'Area Valutazioni Controllo e Gestione Economica Partecipate, da ritenersi assorbenti della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali ed istruttori condotti e della documentazione propedeutica alla proposta, anche con riferimento alla sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale dell'aggiornamento dei progetti di investimento e relativa copertura finanziaria;

Visto il parere di regolarità contabile "*favorevole*" espresso dal Ragioniere Generale;

Visto l'art. 194 del D. Lgs. n. 267/2000;

Richiamato il parere di legittimità reso in data 6 dicembre 2022 "*FAVOREVOLE, al presente provvedimento nei termini sopra descritti, nell'intesa che venga acquisito il parere del Collegio dei Revisori dei Conti prima dell'inizio della trattazione della proposta di deliberazione in oggetto da parte del Consiglio Comunale*",

Visto il parere reso dal Collegio dei Revisori dei Conti in data 15 dicembre 2022 "*FAVOREVOLE limitatamente a quanto di propria competenza sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto relativamente al nuovo aumento di capitale per euro 10.000.000,00*",

INTEGRA

il citato parere di legittimità, che, pertanto, conseguentemente risulta modificato come segue:

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

tenuto conto anche di quanto precisato nel parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Elisa Borrelli

#firmadigitale;0,16#



MARIA ELISA
BORRELLI
Comune di Milano
Vice Segretario
Generale
15.12.2022 14:43:02
GMT+01:00

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _102_ DEL 19/12/2022

LA PRESIDENTE
Elena Buscemi
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

