

AVVISO ESPLORATIVO



Egregi Signori,

Società per Azioni Esercizi Aeroportuali – SEA (“S.E.A.”), con sede legale in Segrate (Milano), Aeroporto Milano Linate, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 00826040156, REA di Milano numero 472807, capitale sociale di Euro 27.500.000,00, interamente versato, propone quanto segue.

Premesso che

- S.E.A. gestisce gli aeroporti di Milano Linate e Milano Malpensa in forza dell'autorizzazione rilasciata con l. 18 aprile 1962 n. 194 e della convenzione di gestione “*Convenzione per la disciplina dei rapporti relativi alla gestione e allo sviluppo dell'attività aeroportuale degli aeroporti di Milano Linate e Milano Malpensa*”, stipulata tra S.E.A. e l'Ente Nazionale Aviazione Civile (di seguito “**ENAC**”) il 4.9.2001;
- in virtù della predetta convenzione, S.E.A. ha, tra le altre, il diritto di uso delle aree interne al sedime aeroportuale con facoltà di concedere a sua volta tale diritto di utilizzo;
- ai sensi della medesima convenzione, il diritto di utilizzo comprende il diritto di “*sfruttamento economico*” delle aree interne al sedime aeroportuale.

Tutto ciò premesso:

- 1) S.E.A. intende attivare una procedura di selezione per l'individuazione di uno o più soggetti per sviluppare, all'interno di un'area sita nell'aeroporto di Milano Malpensa, meglio individuata nella planimetria allegata sub A alla presente lettera (“Area”) con i codici di progetto 4.07 e 4.10, la realizzazione di uno o più magazzini destinati a spedizionieri e operatori logistici, c.d. magazzini di seconda linea, privi di accesso diretto al piazzale aeromobili ma collegati ai magazzini di prima linea, in uso agli handler cargo, attraverso la viabilità interna al sedime. In parziale deroga a quanto precede, si precisa che una porzione di massimo 5.000 mq circa di superficie fondiaria (con volumetria massima complessiva edificabile di circa 18.500 mc e superficie coperta di 1.850 mq circa) potrà essere destinata ad operatori la cui attività sia in ogni caso



strumentale o complementare al trasporto cargo aereo.

- 2) L'**Area** avrà una superficie fondiaria complessiva di 60.000 mq circa, una volumetria massima complessiva edificabile di 220.000 mc e una superficie coperta di 22.000 mq circa, porzione di quanto riportato nella scheda progetto del Masterplan approvato (allegato B).
- 3) L'iniziativa è conforme a quanto previsto nel Masterplan dell'Aeroporto di Milano Malpensa 2035, la cui documentazione prodotta ai fini del conseguimento della suddetta approvazione, nelle sue componenti descrittive e grafiche, è consultabile sul sito del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al link <https://va.mite.gov.it/it-IT/Oggetti/Documentazione/7485/10821>

Nello specifico, come già sopra indicato, l'intervento in oggetto è descritto nella Scheda 4.4 delle Schede Interventi 4.07-4.10.

Il Masterplan 2035 è stato approvato in linea tecnica da ENAC in data 23/12/2019 ENAC (prot. ENAC 0146503-P), ed in data 30 giugno 2020 è stato attivato il procedimento di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.23 del Dlgs 152/06 e smi, (IDVIP 5359).

Con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica di concerto con il Ministero della Cultura n. 282 del 8 giugno 2023 viene espresso giudizio positivo sulla compatibilità ambientale del "Masterplan 2035" dell'aeroporto di Milano – Malpensa, con prescrizioni minori che dovranno essere ottemperate nelle fasi di progettazione esecutiva o nelle fasi realizzative degli interventi, ivi compreso l'intervento oggetto del presente documento.

Con Decreto Direttoriale n. 18266 del 20/12/2024, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha concluso la procedura di conformità urbanistica, senza prescrizioni relativamente all'intervento oggetto del presente avviso.

- 4) L'**Area** in oggetto sarà urbanizzata a cura di SEA, che si farà carico delle azioni preliminari per renderla idonea alla costruzione dei fabbricati (disboscamenti, bonifiche belliche ed ambientali, ecc.). L'**Area** sarà inoltre dotata degli allacciamenti alle reti elettrica, idrica, fognaria e antincendio dell'aeroporto.
- 5) L'Area sarà resa disponibile indicativamente dall'autunno 2027.
- 6) In una seconda fase successiva all'espletamento della procedura competitiva oggetto della presente "Lettera di Invito" SEA si riserva la facoltà di rendere disponibile un'"Ulteriore Area" - diversa dall'Area - avente una superficie fondiaria complessiva di 91.000 mq circa, una volumetria massima complessiva



edificabile di 281.000 mc e una superficie coperta di 29.200 mq circa. Resta inteso, a tal proposito, che laddove ricorresse tale ipotesi, SEA valuterà le modalità attraverso cui rendere disponibile l'“Ulteriore Area”, anche mediante l'espletamento di una nuova procedura competitiva.

- 7) Le società interessate dovranno, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **6 ottobre 2025**, inviare la richiesta di partecipare alla sopra indicata procedura di selezione, riportante la seguente dicitura “Procedura di selezione per l'individuazione del soggetto gestore di un magazzino di seconda linea presso l'Aeroporto di Milano Malpensa”, con una delle seguenti modalità:
- mediante invio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC direzione.cargoandrealstate@pec.seamilano.eu, previa sottoscrizione della documentazione richiesta con firma digitale da parte del legale rappresentante dell'operatore interessato o di soggetto munito di procura speciale;
 - spedizione, mediante lettera raccomandata a.r., di busta riportante, all'esterno, l'indicazione della società richiedente e la dicitura “Procedura di selezione per l'individuazione del soggetto gestore di un magazzino di seconda linea presso l'Aeroporto di Milano Malpensa” a: Società per Azioni Esercizi Aeroportuali S.E.A. – Ufficio Protocollo Generale – Aeroporto Milano Linate – 20054 Segrate (MI)
 - consegna a mani anche tramite corriere all'ufficio Protocollo Generale SEA, mediante incaricato della società, munito di apposita delega da parte del legale rappresentante, di busta chiusa riportante, all'esterno, l'indicazione della società richiedente e la dicitura “Procedura di selezione per l'individuazione del soggetto gestore di un magazzino di seconda linea presso l'Aeroporto di Milano Malpensa”, dal lunedì al venerdì, nella fascia oraria dalle ore 8.30 alle 12.30 e dalle 14.00 alle ore 16.30.

Tutte le richieste dovranno essere formulate **in lingua italiana** sulla base del modello di manifestazione di interesse reperibile sul sito <https://milanairports.com/it/business/bandi-area-commerciale> e dovranno essere accompagnate da specifiche dichiarazioni rese, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, da parte del legale rappresentante della società interessata o da soggetto munito di procura speciale, il quale dovrà allegare copia del proprio documento di riconoscimento in corso di validità, e contenenti le informazioni di cui al successivo art. 8.

Tutte le richieste dovranno accludere l'accordo di riservatezza debitamente sottoscritto, di cui all'allegato C alla presente.

- 8) La manifestazione di interesse dovrà indicare i dati salienti del lotto di interesse del soggetto proponente. Questi dati dovranno specificare quanto segue:
- a. Superficie fondiaria del lotto di interesse;
 - b. Superficie di pavimento indicativa del fabbricato che si intende



edificare;

- c. Volumetria complessiva indicativa che si andrà a sviluppare;
- d. Attività che si intende intraprendere all'interno del magazzino.

9) SEA valuterà solo le richieste regolarmente ricevute, con le anzidette modalità, entro e non oltre il termine sopra indicato; pertanto, non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute a SEA oltre il predetto termine o con modalità difformi.

10) Si rappresenta, inoltre, che SEA non ammetterà alle successive fasi della procedura competitiva:

- qualsiasi società che abbia omesso di adempiere, anche parzialmente, alle obbligazioni assunte nell'ambito di altri rapporti negoziali con SEA, anche cessati per qualunque ragione ("Società Inadempiente"); o
- qualsivoglia altra società che sia collegata alla Società Inadempiente, ovvero da quest'ultima partecipata; nonché
- quella società che condivide, in tutto o in parte, i soci della Società Inadempiente.

SEA, tuttavia, si riserva la facoltà di invitare le società richiedenti a chiarire e/o completare le dichiarazioni presentate.

Sulla base delle relazioni e informazioni presentate, SEA procederà a effettuare una valutazione preliminare, all'esito della quale, a propria discrezionalità, individuerà gli operatori che saranno invitati alla seconda fase della procedura, che prevede la formulazione di un'offerta tecnico-economica, come sarà specificato nella successiva lettera-invito, cui sarà allegata tutta la documentazione contenente le informazioni necessarie alla formulazione dell'offerta.

Inoltre, ai fini della stipula del relativo contratto, sarà necessario presentare una garanzia fideiussoria di natura bancaria.

11) Fermo restando che sarà data priorità alle richieste relative all'intera Area (60.000 mq circa, con volumetria massima complessiva edificabile di 220.000 mc e superficie coperta di 22.000 mq circa), si precisa che il lotto minimo da assegnarsi avrà una superficie almeno pari a 5.000 mq circa, di cui una volumetria di 18.500 mc circa e 1.850 mq circa di superficie coperta.

Non saranno considerate manifestazioni di interesse per lotti inferiori.

12) Le superfici assegnate da SEA nell'Area verranno concesse in uso a titolo oneroso. Il contratto di assegnazione avrà una durata pari al periodo intercorrente sino alla scadenza della Convenzione SEA-ENAC al 31 dicembre 2042.



- 13) La manifestazione di interesse oggetto del presente bando costituirà offerta non vincolante per le parti.
- 14) Si precisa che il valore al metro quadro del terreno per il lotto assegnato avrà come valore base minimo 15€/mq (+IVA se dovuta) in caso di assegnazione dell'intera Area. Tale valore sarà aumentato del 20% (+IVA se dovuta) in caso di assegnazione di lotti inferiori.
Nella seconda fase della presente procedura, il concorrente dovrà fare un'offerta al rialzo, a partire dai valori sopra indicati, che costituirà parte del punteggio di valutazione finale.
- 15) Al termine del contratto di assegnazione l'immobile o gli immobili realizzati dovranno essere trasferiti a SEA. Quest'ultima riconoscerà all'Operatore un importo determinato a partire dal valore dell'investimento sostenuto dall'Operatore in opere civili (i.e. edili e impiantistiche) e corrispondente a quanto riportato nel quadro economico del Progetto Esecutivo approvato da ENAC. Tale importo verrà rivalutato a partire dalla data di avvio delle attività e fino alla data di scadenza contrattuale sulla base del tasso di inflazione programmata e al netto delle quote di ammortamento parimenti rivalutate e calcolate sulla base di una vita utile dei beni convenzionalmente qui definita in 40 anni dalla Data di Avvio delle Attività. In caso di proroga della Convenzione, laddove al termine del Contratto fossero presenti degli investimenti sostenuti dall'Operatore non del tutto ammortizzati e adeguatamente documentati, SEA – su richiesta dell'Operatore – avrà la facoltà di valutare una proroga del contratto di assegnazione, ferma restando la preventiva autorizzazione da parte delle competenti autorità, ove necessaria nel rispetto delle normative tempo per tempo vigenti.
- 16) Il presente avviso non vincola, in alcun modo, SEA la quale sarà libera, a suo insindacabile giudizio, di invitare a presentare offerta le società le cui referenze risulteranno maggiormente corrispondenti alle proprie aspettative o, in alternativa, di non dare seguito alla presente indagine conoscitiva.
- 17) Chiarimenti e informazioni relativamente alla presente lettera di invito possono essere trasmessi unicamente per e-mail all'indirizzo isabella.foresti@seamilano.eu.

Cordiali saluti