



*Richiesta di manifestazione di interesse per
l'assegnazione di aree e spazi per magazzini
merci di "seconda linea" nell'Aeroporto di
Milano Malpensa*

1. OGGETTO

Nell'ambito delle strategie di sviluppo dell'attività cargo dell'aeroporto di Malpensa, il Gestore Aeroportuale (SEA S.p.A.) ritiene indispensabile creare le condizioni per la realizzazione, all'interno del sedime aeroportuale, di magazzini cosiddetti "di seconda linea", collocati in area landside e privi di accesso diretto al piazzale aeromobili, configurabili come basi aeroportuali per Imprese che utilizzino il trasporto aereo delle merci, quali società di spedizioni internazionali e operatori dell'e-commerce.

SEA intende pertanto offrire ad operatori qualificati del settore la possibilità di realizzare strutture con queste finalità ed ha individuato a tal fine, quale prima proposta che viene sottoposta al mercato, due aree aventi complessivamente un'estensione di oltre 100.000 mq. ove potranno essere realizzati magazzini ed uffici per una superficie complessiva "in pianta" pari a circa 50.000 mq. totali, articolati in una pluralità di edifici.

Finalità ultima dell'iniziativa è la creazione di basi operative destinate ad imprese del mondo delle spedizioni e della logistica che già utilizzino il trasporto aereo come rilevante componente del loro business e che possano alimentare i flussi di merce aerea sull'aeroporto di Milano Malpensa.

La presente "Richiesta di manifestazione di interesse" è dunque rivolta agli operatori che, essendo in possesso dei requisiti indicati nel seguito, ritenessero interessante la proposta di SEA ed intendessero approfondirne più dettagliatamente i contenuti ai fini di una successiva possibile richiesta di aree.

Si precisa da subito che la partecipazione alla presente manifestazione di interesse non vincola in alcun modo né S.E.A. né il soggetto che chiede di essere invitato alla successiva fase della procedura.

S.E.A. potrà inoltre decidere in qualsiasi momento di non procedere all'assegnazione degli spazi.

1.1 Caratteristiche generali dell'area e delle superfici edificabili

Nelle aree indicate in allegato (contraddistinte come "Area a" di circa 100.000 mq. complessivi ed "Area b" di circa 5.000 mq. complessivi), SEA renderà disponibili superfici edificabili per realizzare magazzini "di seconda linea", esclusivamente dedicati all'attività di gestione, stoccaggio e spedizione di merci (corredati o meno da uffici operativi, amministrativi e direzionali), aventi differenti possibili dimensioni che saranno definite in funzione delle richieste che potranno pervenire a SEA da parte degli operatori interessati, secondo quanto precisato nel seguito.

Dette aree non avranno accesso diretto al piazzale aeromobili e le spedizioni aeree gestite nelle strutture realizzate al loro interno, ogniquale volta utilizzino i voli in partenza ed in arrivo nell'aeroporto di Malpensa, dovranno in ogni caso transitare dai magazzini dei cargo handler ae-

roportuali i quali, operando in nome e per conto delle Compagnie aeree, sono incaricati del trattamento delle relative merci e del passaggio delle stesse dal land-side all'air-side e viceversa (i cosiddetti "magazzini di prima linea").

Le porzioni di sedime aeroportuale su cui insistono le aree edificabili saranno urbanizzate a cura di SEA che si farà carico delle operazioni preliminari necessarie per renderle idonee alla costruzione dei magazzini (bonifica ordigni bellici, disboscamento ecc.) e delle opere di interesse generale comune a tutti gli utilizzatori (es: viabilità di accesso e circolazione, piazzali di sosta, illuminazione aree comuni, ecc.)

Le aree assegnate agli operatori interessati saranno consegnate da SEA in condizioni adeguate per consentire loro di poter procedere alla costruzione degli edifici e saranno dotate degli allacciamenti alle reti idrica, fognaria e di teleriscaldamento dell'aeroporto. Gli allacciamenti alla rete elettrica ed alla rete di telefonia e trasmissione dati saranno invece a carico degli assegnatari.

1.2 Condizioni di assegnazione

Le imprese interessate potranno richiedere la disponibilità di una superficie edificabile su cui realizzare un edificio (magazzino ed eventuali uffici amministrativi ed operativi a corredo) che dovrà essere costruito in conformità agli standard previsti ai fini della realizzazione di opere edili nell'Aeroporto di Malpensa e secondo quanto previsto da pertinenti normative di legge o regolamenti edilizi.

Le superfici assegnate verranno cedute in uso da SEA a titolo oneroso dietro il versamento di un corrispettivo annuo (da liquidare in rate trimestrali) e la costruzione degli edifici dovrà avvenire, in linea generale, a cura dell'assegnatario dell'area, eventualmente anche attraverso l'intervento finanziario di terze parti di sua fiducia che si facciano carico della realizzazione dell'immobile e con le quali l'assegnatario abbia stipulato un contratto di locazione per tutta la durata della subconcessione richiesta. Le eventuali terze parti coinvolte dovranno, in ogni caso, assumersi gli stessi obblighi in capo all'assegnatario per la costruzione e la gestione dell'opera.

SEA si riserva tuttavia la possibilità di valutare e dare eventualmente seguito, anche a manifestazioni di interesse in cui venga richiesto che la realizzazione delle strutture sia effettuata da parte di SEA.

1.3 Dimensioni dei lotti edificabili e possibilità di costruzione

a) **Area "a" (circa 100.000 mq.)**

I tagli dimensionali delle superfici per cui è possibile manifestare interesse su quest'area vanno da un'estensione minima di **10.000 mq.** ad un'estensione massima di **40.000 mq.** con scaglioni dimen-

sionali incrementali di 2.500 mq. a partire da 10.000 (es. 12.500 mq., 15.000 mq., ecc).

Ciascuna impresa o Raggruppamento Temporaneo di Imprese interessati potrà manifestare interesse per una sola superficie.

Considerando la necessità di prevedere adeguate zone per la manovra e la sosta dei mezzi di trasporto stradale, in linea generale ciascuna area dovrà essere edificata per un'estensione pari a circa il 50% della superficie richiesta e gli eventuali uffici a corredo del magazzino dovranno essere ricavati nel medesimo edificio (anche in sopraelevazione). Ai fini di un miglior utilizzo dell'area individuata, la superficie ad uso ufficio situata al piano magazzino non potrà superare il 15% della dimensione di quest'ultimo (es. su un'area di 10.000 mq. dovrà essere realizzato un magazzino con una dimensione di 5.000 mq. circa e con una superficie di uffici al piano magazzino non superiore a 750 mq.).

b) Area "b" (circa 5.000 mq.)

L'area sud consiste di una superficie di circa 5.000 mq. situata nella Cargo City sud in zona prospiciente i magazzini di prima linea. Su questa superficie potrà essere realizzato un magazzino delle dimensioni massime di circa 2.650 mq. (lunghezza massima 96 metri e larghezza massima 28 metri), con attracco camion su un solo lato, come illustrato nello schema riportato in allegato.

In entrambe le aree ciascun edificio potrà ospitare il magazzino di un unico operatore o potrà essere suddiviso tra più operatori che sottoscrivano un accordo che ne disciplini le modalità di realizzazione e di utilizzo. In quest'ultimo caso detti accordi dovranno essere approvati da SEA preliminarmente all'assegnazione dell'area.

I progetti delle strutture realizzate dagli assegnatari delle aree dovranno essere sottoposti a SEA preliminarmente all'avvio degli iter approvativi presso gli organismi competenti. SEA potrà chiedere modifiche o adattamenti per renderli compatibili con la configurazione urbanistica dell'area.

1.4 Personalizzazioni e richieste specifiche

All'interno della manifestazione di interesse potranno essere richieste personalizzazioni o adattamenti in difformità rispetto alle caratteristiche generali delle superfici ed alle condizioni di assegnazione indicate nel presente documento, di cui SEA si riserva a suo insindacabile giudizio di valutare la fattibilità ed i relativi impatti economici. I risultati di tali valutazioni verranno comunicati all'interessato che potrà decidere se confermare in tutto o in parte le personalizzazioni (se accettate da

SEA) o, in alternativa, utilizzare la configurazione standard, oppure annullare la manifestazione di interesse.

1.5 Tempistiche indicative per la disponibilità delle superfici edificabili, per la realizzazione degli edifici e durata del contratto di assegnazione

Le superfici edificabili saranno rese disponibili secondo tempistiche da definire e comunque entro 12 mesi dalla firma del contratto con SEA, fermo restando che, in ogni caso, potranno essere oggetto di interventi da parte di quest'ultima per opere di urbanizzazione anche dopo l'avvio dei lavori da parte dell'assegnatario. L'assegnatario dovrà impegnarsi a completare la realizzazione dell'edificio entro 24 mesi dall'assegnazione dell'area.

Il contratto di assegnazione dovrà avere una durata minima di 15 anni e non potrà comunque estendersi oltre la durata della concessione assegnata a SEA per la gestione dell'Aeroporto di Malpensa (marzo 2041): in ogni caso, alla scadenza del contratto **l'edificio realizzato dall'assegnatario dovrà essere devoluto a SEA a titolo gratuito**. Diverse esigenze da parte degli operatori potranno essere valutate da SEA purché specificate nella Manifestazione di interesse trasmessa a SEA. Le eventuali condizioni migliorative accordate (ad es. riconoscimento di un valore residuo dell'edificio al termine della concessione SEA) saranno comunque estese a tutti i potenziali concorrenti e saranno indicate nella "Lettera di invito a presentare offerta" (la Lettera di Invito) che verrà trasmessa a tutti gli operatori che avendo manifestato interesse, risulteranno idonei in conformità ai requisiti indicati nel presente documento.

Nel corso dell'intera durata contrattuale, tutte le aree assegnate agli operatori selezionati dovranno essere utilizzate unicamente per le attività per cui sono state concesse in uso: ogni utilizzo per altri scopi o attività non sarà consentito e costituirà inadempienza contrattuale.

2. TERMINI E CONDIZIONI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Coerentemente con le finalità dell'iniziativa, potranno manifestare interesse per le superfici edificabili le imprese in possesso dei seguenti requisiti:

- Imprese che esercitino attività di Spedizioniere internazionale in possesso dei requisiti indicati nel seguito.
- Consorzi o Raggruppamenti temporanei di Imprese, ciascuno dei quali eserciti attività di spedizioniere internazionale, che risultino a livello complessivo (sommando i valori delle singole imprese) conformi alle soglie previste nel seguito.

- Imprese del settore e-commerce in possesso dei requisiti indicati nel seguito.

Ciascuna Impresa, Consorzio o Raggruppamento temporaneo di Imprese potrà manifestare il proprio interesse per una sola superficie edificabile collocata in una delle due aree proposte.

La superficie massima, espressa in metri quadrati, che ciascuna Impresa potrà richiedere è determinata attraverso il rapporto tra il traffico di merci aeree (import + export, espresso in tonnellate) gestito¹ nell'anno 2015 diviso per il coefficiente di 0,75. Ad esempio, un'Impresa di spedizioni internazionali che abbia gestito, nell'anno 2015 per conto dei propri clienti, almeno 7.500 tonnellate di merci arrivate o partite per via aerea, potrà manifestare interesse per una superficie complessiva massima di 10.000 mq. (con possibilità di edificare un magazzino di circa 5.000 mq.).

Inoltre, per essere ammesse alla successiva fase di selezione, le Imprese che manifestano il proprio interesse dovranno:

- essere costituite in forma di società con personalità giuridica (nel caso di Consorzi e Raggruppamenti questo requisito dovrà essere posseduto da tutte le Società partecipanti);
- possedere un'adeguata solvibilità e solidità economica;
- aver fatturato per trasporti effettuati per via aerea almeno il 20% del totale del fatturato gestito nel 2015 con le altre modalità di trasporto, se spedizionieri. In caso di Consorzi o Raggruppamenti il requisito dovrà essere posseduto da tutte le imprese che ne fanno parte;
- aver sostenuto costi per spedizioni aeree pari almeno al 20% del totale dei costi di trasporto sostenuti nel 2015, se operatori dell'e-commerce. In caso di consorzi o raggruppamenti il requisito dovrà essere posseduto da tutte le imprese che ne fanno parte.

Le superfici disponibili verranno assegnate sulla base della selezione delle richieste che verrà effettuata secondo i criteri che saranno comunicati nella Lettera di Invito

Considerando le caratteristiche dell'iniziativa, al fine di favorire la massima apertura del mercato a segmenti di clientela sino ad ora non presenti nello scalo, imprese appartenenti a gruppi aziendali una cui controllata (o la cui capogruppo) operi già all'interno dell'aeroporto di Malpensa con attività di assistenza fisica alle merci aeree in magazzini "di prima linea", potranno manifestare interesse per una superficie non superiore a 10.000 mq. (con

¹ Nel caso di imprese di spedizioni, con il termine "gestito" si intende il traffico spedito o ricevuto per via aerea per conto dei propri clienti, mentre per le società di logistica del settore e-commerce si intende il traffico ricevuto o inviato a destinazione per via aerea (direttamente o tramite una casa di spedizione od un corriere aereo espresso). Per i raggruppamenti di imprese il volume di traffico di riferimento sarà quello risultante dalla somma del traffico gestito da tutti i partecipanti al raggruppamento.

possibilità di edificazione di un edificio di circa 5000 mq. di superficie in pianta). Si precisa sin d'ora che, per il complesso delle imprese con queste caratteristiche, sarà disponibile un numero totale massimo di 2 lotti. In caso di richieste eccedenti tale limite, l'assegnazione degli spazi e delle aree avverrà in base alla graduatoria risultante dalla procedura di selezione che verrà condotta attraverso la valutazione delle risposte pervenute alla Lettera di Invito.

In caso di superfici inopstate al termine del periodo concesso per la manifestazione di interesse o al termine della procedura di assegnazione delle aree, SEA si riserva comunque la possibilità di estendere la richiesta ad altre categorie di operatori in precedenza non ammessi (es. operatori di handling di merci aeree con magazzini al di fuori dell'Aeroporto di Malpensa) e/o di proporre ad eventuali assegnatari le aree non opzionate anche in deroga rispetto ai criteri di cui sopra

Tenendo conto del valore strategico che queste nuove strutture rivestono per l'aeroporto, gli assegnatari delle aree dovranno assicurare adeguate caratteristiche per:

- una partnership stabile e duratura con l'aeroporto di Malpensa ed una piena operatività per l'intera durata del contratto;
- una provata capacità di assicurare ai clienti dell'aeroporto una buona qualità del servizio;
- una capacità economica e finanziaria adeguata per sostenere l'attività di cargo handling a Malpensa e rispettare gli obblighi contrattuali e legali.

SEA ammetterà alla successiva fase di selezione unicamente le manifestazioni di interesse provenienti da Imprese o Consorzi o Raggruppamenti di Imprese che dimostreranno di soddisfare i requisiti sopra indicati.

3. INFORMAZIONI DA INDICARE NELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le società interessate dovranno fornire le seguenti informazioni nell'ambito della propria manifestazione di interesse:

- a. superfici edificabili richieste, durata del contratto richiesta e dimensione indicativa degli spazi per magazzini e ad uso ufficio che si intende, di massima, realizzare (informazione obbligatoria);
- b. sommaria descrizione dell'attività che si intende svolgere nella struttura, inquadramento della stessa nell'ambito dell'attività complessiva dell'impresa e motivazioni per cui si manifesta interesse per la disponibilità nell'aeroporto di Malpensa, di un magazzino con le caratteristiche sopra indicate (informazione obbligatoria);

- c. eventuali personalizzazioni o caratteristiche richieste a modifica degli standard indicati (informazione opzionale);
- d. ogni altra informazione ritenuta utile a meglio qualificare la manifestazione di interesse (informazioni opzionali);
- e. dovrà, inoltre, essere fornita dichiarazione cumulativa attestante:
 - e.1 di essere iscritto alla CCIAA, il cui oggetto sociale ricomprenda l'attività di spedizioniere internazionale o di operatore del settore e-commerce;
 - e.2 l'eventuale status di Agente IATA per attività cargo (con indicazione del codice assegnato);
 - e.3 il volume di merci aeree trattate negli ultimi tre anni;
 - e.4 il fatturato per merci aeree negli ultimi tre anni rapportato al fatturato complessivo per spedizioni effettuate con altri mezzi di trasporto.

4. TRASMISSIONE A SEA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse, corredate dalla documentazione richiesta, dovranno essere inviate a SEA con consegna manuale o tramite posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi entro le ore 14 (ora locale) del 22 dicembre 2016.

SEA S.p.A.
Protocollo Generale
Aeroporto Milano Linate
20090 Segrate (Milano)
ITALY

Indirizzo PEC:

direzioneoperazioni@pec.seamilano.eu

Ogni ulteriore richiesta di informazioni ritenute utili alla predisposizione delle manifestazioni di interesse, può essere trasmessa a:

Giovanni Costantini
Cargo Manager SEA
e-mail: giovanni.costantini@seamilano.eu

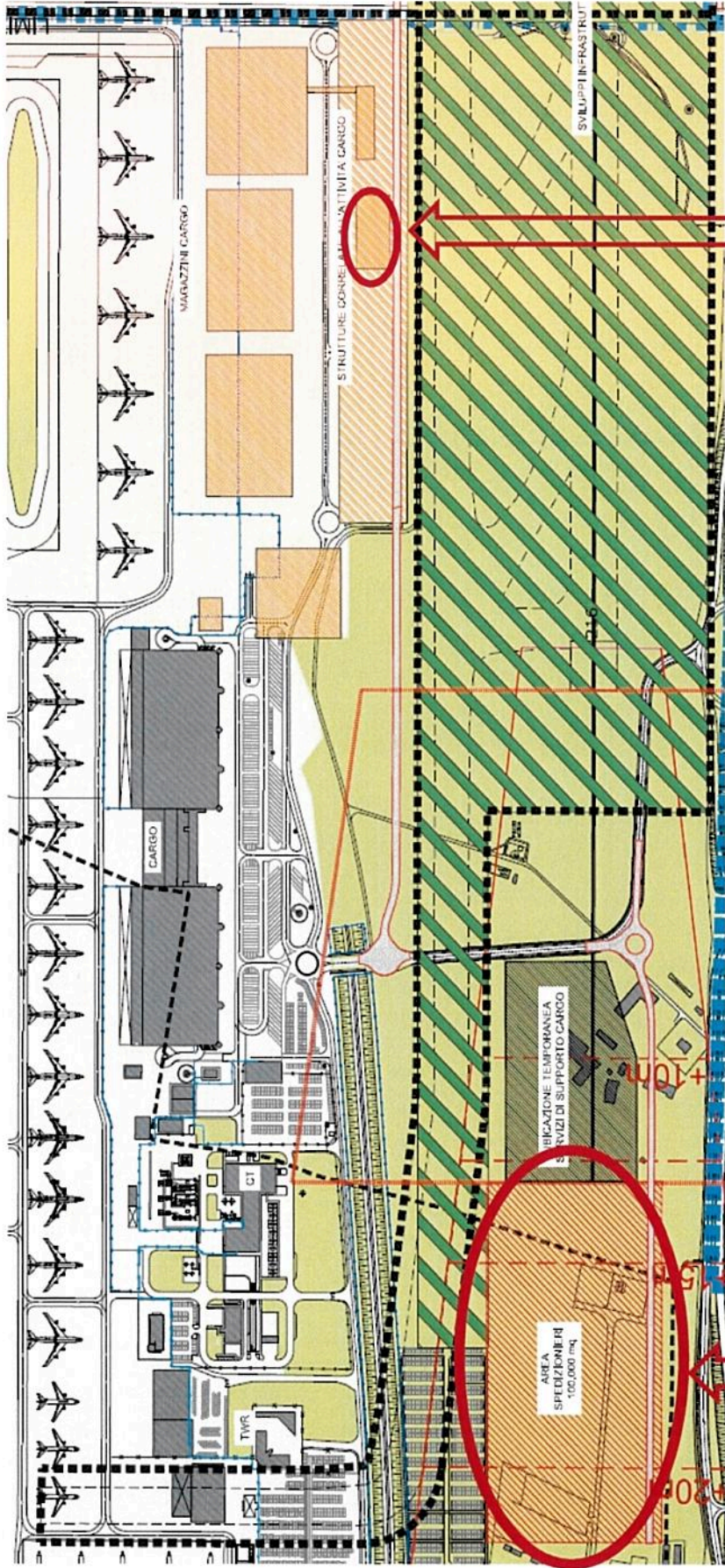
5. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione di interesse espressa a fronte della presente richiesta, non costituisce impegno a presentare una domanda di assegnazione di spazi o aree edificabili in risposta alla Lettera di Invito che sarà trasmessa da SEA agli operatori in possesso dei requisiti indicati nel presente documento.



SEA si riserva comunque il diritto, anche dopo il ricevimento delle manifestazioni di interesse, di decidere se procedere nell'iniziativa e come/con quali mezzi contattare il mercato per realizzare lo sviluppo dei magazzini. Pertanto, questa richiesta non dà diritto a qualsivoglia rivendicazione, da parte di ogni possibile assegnatario, nei confronti dell'implementazione della procedura di selezione o dell'allocazione delle aree indicate.

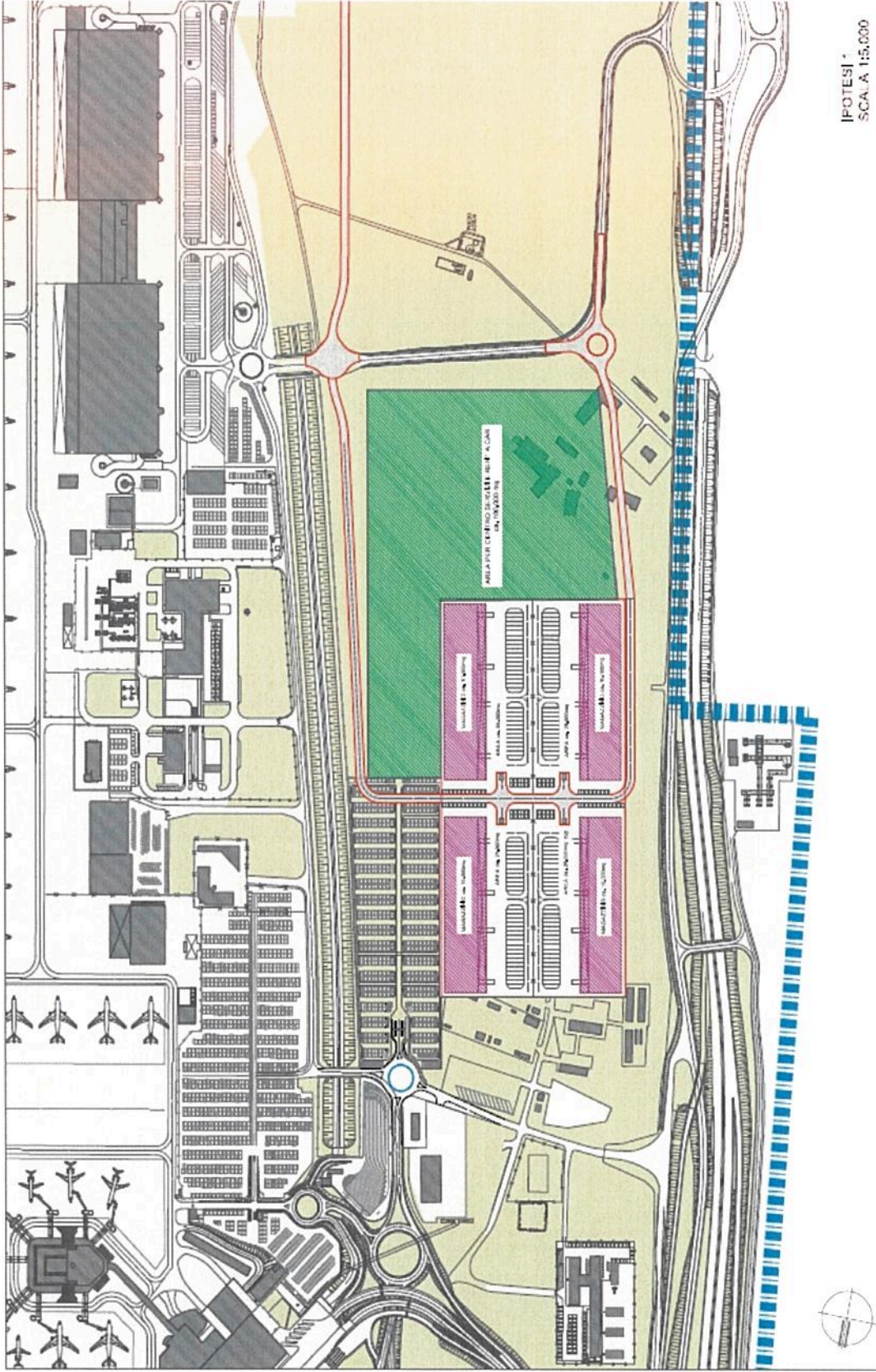
Rn



Area «b»

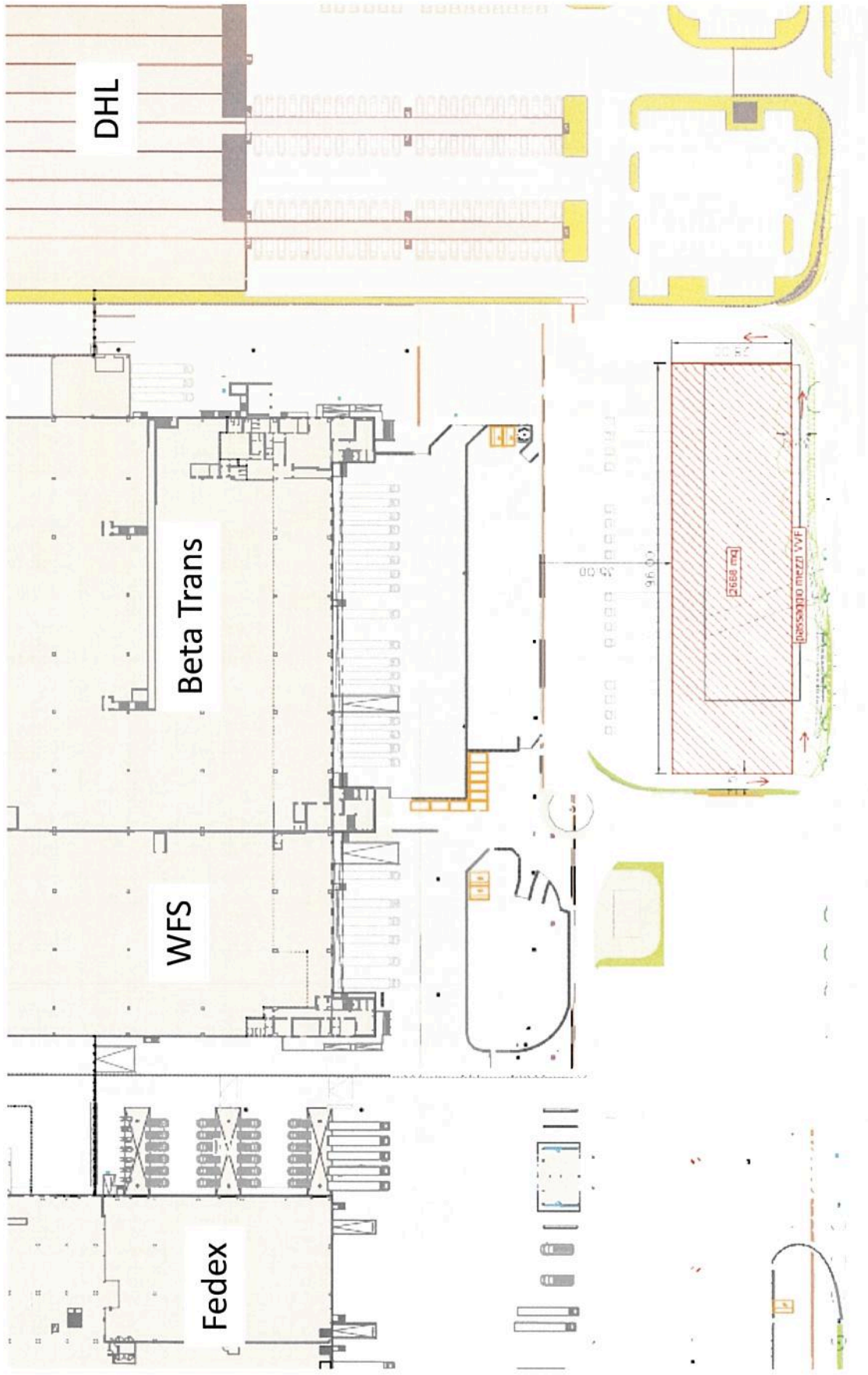
Area «a»

M



[POTESI] *
SCA. A 1:5.000

Possibile allocazione edifici nell'area «a»



Possibile configurazione magazzino di seconda linea nell'area «b»