



*Aeroporto di Milano Malpensa*

*Richiesta di manifestazioni di interesse per  
l'assegnazione di un'area per la realizzazione di un  
"Centro Servizi all'Autotrasporto Cargo" all'interno del  
sedime aeroportuale.*

## CONTESTO

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 realizzare, all'interno del sedime aeroportuale, di un'area attrezzata da adibire a "Centro Servizi Cargo" in zona Landside, utilizzabile quale punto di sosta dei mezzi pesanti per le Imprese di autotrasporto che operano sullo scalo di Malpensa e/o comunque gravitano nelle aree ad esso limitrofe, quali ad esempio: Società di spedizioni internazionali, operatori logistici dell'e-commerce ecc.

- SEA intende pertanto offrire ad operatori qualificati del settore la possibilità di realizzare una struttura con queste finalità ed ha individuato a tal fine, quale prima proposta che viene sottoposta al mercato, un'area di complessivi 50.000 mq collocata nelle vicinanze della Cargo City (si veda mappa riportata in Allegato 1) ove potranno essere organizzati e realizzati almeno i seguenti spazi e/o servizi e funzioni:
- Area a parcheggio Videosorvegliata 24/24 per Mezzi Cargo (c.a. 150 stalli);
- Distributore Carburanti;
- Area per Servizi alla persona (Bar/ristoro, docce, camere, Market,...)
- Officina
- Lavaggio mezzi.

La presente "Richiesta di manifestazione di interesse" è dunque rivolta alle imprese 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 possibile attuazione dell'iniziativa.

### 1. OGGETTO

Obiettivo della presente Richiesta di manifestazione di interesse è l'individuazione di potenziali assegnatari del lotto di terreno per la costruzione e gestione del "Centro Servizi Cargo".

Finalità ultima dell'iniziativa è mettere a disposizione dei veicoli commerciali che utilizzano la Cargo City e dei loro conducenti servizi di supporto che possano assicurare la sosta in condizioni di assoluta sicurezza, l'assistenza tecnica ai mezzi (incluso il rifornimento di carburante) ed il comfort dei conducenti che effettuano stazionamenti prolungati. Il centro servizi rappresenta dunque un elemento complementare al complesso delle attività che si svolgono nella Cargo City di Malpensa, completandone l'offerta di servizi al fine di attrarre flussi di traffico di merci aeree sempre crescenti.

Per la sua configurazione e la sua collocazione geografica, tuttavia, il centro servizi può rappresentare inoltre anche una valida base di appoggio per i flussi camionistici, non direttamente connessi al trasporto merci aeree, che attraversano l'area settentrionale della Penisola in direzione nord-sud o est-ovest (e viceversa), i quali potranno rappresentare un'ulteriore importante fascia di clientela a cui la struttura dovrà rivolgersi (in aggiunta ai mezzi che gravitano sulla Cargo City).

I servizi tecnici di supporto (officina, gommista e distributore di carburante), potranno inoltre diventare un punto di riferimento per i mezzi pesanti che abbiano le loro basi operative nella zona di Malpensa.

Si precisa da subito che la partecipazione alla presente manifestazione di interesse non vincola in

alcun modo né SEA né il soggetto che chiede di essere invitato alla successiva fase della procedura.

SEA potrà inoltre decidere in qualsiasi momento di non procedere all'assegnazione dell'area.

### 1.1 Caratteristiche generali dell'area e delle superfici edificabili

Nelle aree indicate in allegato 1 (di circa 50.000 mq complessivi), dovrà essere realizzato un "Centro Servizi Cargo" per organizzare e realizzare i seguenti servizi e/o funzioni a supporto del trasporto merci su gomma:

- Area a parcheggio per Mezzi Cargo, attrezzata e videosorvegliata 24/24 (c.a. 150 stalli);
- Distributore Carburanti;
- Area per Servizi alla persona (ad es. bar/ristoro, docce, camere, market)
- Officina
- Lavaggio mezzi.

SEA renderà disponibile tale area esclusivamente per le attività di supporto al trasporto delle merci su gomma sopra citate, secondo quanto precisato al successivo punto 2.2.

L'area disponibile è collocata in prossimità dei magazzini merci della Cargo City di Malpensa a cui è collegata dalla viabilità interna al sedime aeroportuale che potrà essere utilizzata dai mezzi che utilizzino i terminal cargo aeroportuali per la consegna o il ritiro della merci trasportate per via aerea.

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 del "Centro Servizi cargo" (bonifica ordigni bellici, disboscamento, ecc.) e delle opere di interesse generale comune a tutti gli utilizzatori (viabilità di accesso e circolazione, illuminazione, ecc.).

L'area sarà consegnata da SEA al soggetto che risulterà assegnatario in condizioni adeguate per consentirgli loro di procedere alla costruzione degli edifici e sarà dotata degli allacciamenti alle reti idrica, fognaria e di teleriscaldamento dell'aeroporto (acqua surriscaldata e refrigerata). Gli allacciamenti alla rete elettrica ed alla rete di telefonia e trasmissione dati saranno a carico dell'assegnatario e, se richiesti a SEA, saranno quotati separatamente dal corrispettivo per l'utilizzo dell'area.

### 1.2 Condizioni di assegnazione

Le imprese interessate potranno richiedere la disponibilità dell'area su cui realizzare e gestire il Centro Servizi Cargo che dovrà essere realizzato in conformità agli standard previsti ai fini della realizzazione di opere edili nell'Aeroporto di Malpensa e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

L'area verrà ceduta 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'infrastruttura e con le quali l'assegnatario abbia stipulato un contratto di locazione finanziaria (od altro accordo idoneo) per tutta la durata della sub concessione 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 la possibilità di valutare anche manifestazioni di interesse in cui venga richiesto che la realizzazione delle strutture sia effettuata da parte di SEA.

### 1.3 Dimensioni del lotto edificabile e possibilità di costruzione

Il lotto su cui realizzare gli interventi è stato identificato in circa 50.000 mq sul quale dovranno trovare collocazione almeno i seguenti servizi e/o funzioni

- Area a parcheggio videosorvegliata 24/24 per Mezzi Cargo (c.a. 150 stalli);
- Distributore Carburanti;
- Area per Servizi alla persona (Bar/ristoro, docce, camere, Market,...)
- Officina
- Lavaggio mezzi.

Ciascuna impresa o Gruppo di imprese, in fase di manifestazione di interesse dovrà sinteticamente indicare le modalità operative con le quali intenderà gestire il "Centro Servizi Cargo" (costruzione diretta o attraverso operatori terzi dei diversi edifici, gestione diretta o attraverso operatori terzi delle varie funzioni)

Una volta assegnata l'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 proposte personalizzazioni o adattamenti in aggiunta rispetto a quanto sopra indicate in termini di servizi e/o funzioni da prevedere nei lotti; SEA si riserva a suo insindacabile giudizio di valutare la fattibilità ed i relativi impatti economici di queste proposte.

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, 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 e rendere operativo il "Centro Servizi cargo" entro 18 mesi dall'assegnazione dell'area.

Il contratto di assegnazione avrà una durata iniziale di 10 anni e, su richiesta dell'assegnatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà essere valutata l'estensione per un ulteriore periodo la cui durata verrà definita, almeno un anno prima della scadenza, in funzione di possibili sviluppi delle infrastrutture di volo di Malpensa che dovessero interessare l'area oggetto dell'intervento. In ogni caso la durata del contratto non potrà comunque estendersi oltre la durata della convenzione SEA/ENAC per la gestione dell'Aeroporto di Malpensa (maggio2041). Alla data di scadenza del contratto (comunque stabilita) le aree dovranno essere restituite a SEA e gli edifici sulle stesse realizzati dall'assegnatario saranno di proprietà di SEA senza oneri a carico di quest'ultima. 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 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.

Durante l'intera durata contrattuale, l'area assegnata all'operatore assegnatario dovrà essere utilizzata unicamente per le attività per cui è stata concessa 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 soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- Imprese e/o società che operano nel settore dei servizi a supporto del trasporto merci su gomma o di operatore logistico;
- Società costruttrici e/o gestori di Autoparchi, Interporti e/o Stazioni di servizio polifunzionali, che gestiscono sull'intero territorio nazionale, da almeno 5 anni, aree in cui è presente una quantità di stalli per mezzi pesanti di almeno 200stalli, costituisce titolo di preferenza il possesso di certificazioni di qualità riconosciute a livello internazionale;
- Essere inserite nei circuiti internazionali dei servizi a supporto del trasporto merci su gomma, da dimostrare attraverso il proprio "portafoglio Clienti" e/o accordi/convenzioni sottoscritti con spedizionieri e/o aziende di trasporto merci di primaria importanza internazionale.
- Consorzio raggruppamenti temporanei di imprese, ciascuna delle quali eserciti attività nel settore dei servizi a supporto del trasporto merci su gomma e che soddisfino almeno uno dei requisiti precedenti, e, almeno una delle società consorziate/associate, dovrà aver maturato almeno 5 anni nella gestione di Autoparchi, Interporti e/o Stazioni di servizio polifunzionali;

Ciascuna impresa o Gruppo di imprese potrà manifestare il proprio interesse per la sola Gestione o per la Progettazione, Costruzione e Gestione del "Centro Servizi Cargo".

Per essere ammesse alla successiva fase di selezione, le imprese che manifestino 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 attività di servizio a supporto del trasporto merci su gomma almeno il 30% del totale del fatturato del 2015. In caso di consorzi associazioni o raggruppamenti tale requisito deve essere posseduto da tutte le imprese che ne fanno parte.

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

L'area verrà assegnata sulla base della selezione delle richieste pervenute, che verrà effettuata secondo i criteri che saranno comunicati nella Lettera di Invito.

Considerando il valore strategico che queste nuove strutture rivestono per l'aeroporto, l'assegnatario dell'area dovrà 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 in oggetto e rispettare gli obblighi contrattuali e legali.

### 3. INFORMAZIONI DA INDICARE NELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

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

- a. Sommaria descrizione delle attività/servizi/funzioni che si intende insediare nell'area, modello organizzativo (informazione obbligatoria)
- b. Durata del contratto richiesta e motivazioni per cui si manifesta interesse per la disponibilità dell'area nell'aeroporto di Malpensa (informazione obbligatoria)
- c. Dimensioni indicative delle diverse attività/servizi/funzioni che si intende insediare nell'area (informazione obbligatoria)
- d. Eventuali personalizzazioni o adattamenti in aggiunta rispetto a quanto indicato in termini di servizi e/o funzioni da prevedere nei lotti (informazione opzionale)
- e. Ogni altra informazione ritenuta utile a meglio qualificare la manifestazione di interesse (informazioni opzionali)
- f. Dovrà, inoltre, essere fornita dichiarazione cumulativa attestante:
  - di essere iscritto alla Camera di Commercio dal cui oggetto sociale risulti che l'impresa svolge attività nel settore dei servizi a supporto del trasporto merci su gomma o di operatore logistico;
  - Lista di eventuali altri centri servizi gestiti e loro caratteristiche (dimensioni, servizi forniti, ecc.);
  - il fatturato degli ultimi tre esercizi derivante dalla gestione di servizi di supporto all'autotrasporto (sia erogati in modo diretto che attraverso terze parti) suddiviso per tipologia di servizio (es. sosta automezzi, erogazione carburante, officina meccanica, ecc.)

ed il fatturato complessivo dell'impresa.

Tutta la documentazione inviata sarà trattata da SEA S.p.A. in modo confidenziale e sarà utilizzata unicamente per gli scopi della manifestazione di interesse.

#### 4. TRASMISSIONE A SEA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le espressioni di interesse, corredate dalla documentazione richiesta, dovranno essere inviate a SEA tramite posta elettronica certificata o con consegna manuale entro le ore 14.00 (ora locale) del 31 marzo 2017 ai seguenti indirizzi.

Sulla busta o nell'oggetto della posta elettronica dovrà essere chiaramente indicato "Centro Servizi all'Autotrasporto Cargo – Manifestazione di Interesse - c.a. Giorgio Barlocco".

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

Pec  
[legale@pec.seamilano.eu](mailto:legale@pec.seamilano.eu)

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

Giorgio Barlocco  
Real Estate and Corporate Project  
Responsabile Sviluppo immobiliare  
e-mail: [giorgio.barlocco@seamilano.eu](mailto:giorgio.barlocco@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 dell'area per la realizzazione del "Centro Servizi Cargo" in risposta alla lettera di invito che sarà inviata 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 il "Centro Servizi Cargo". 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 dell'area indicata.