

**AVVISO DI SOLLECITAZIONE DI INTERESSE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA  
ALBERGHIERA PRESSO IL MERCATO ALIMENTARE DI MILANO**



### **PREMESSE**

SO.GE. M.I. S.p.A. - (di seguito “Sogemi” o la “Società”) è l’Ente proprietario, istitutore e gestore del Mercato Alimentare all’Ingrosso di Milano (di seguito “Mercato”), che comprende i Mercati Ortofrutticolo, Ittico, Fiori e Carni.

Con Delibera n. 12 del 19 febbraio 2018 *“Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei mercati all’ingrosso della Città di Milano”*, il Consiglio Comunale di Milano ha approvato la *“Proposta per il nuovo Mercato Ortofrutticolo”*.

In data 7 ottobre 2019, Sogemi e Comune di Milano hanno sottoscritto un Convenzionamento Urbanistico per l’asservimento all’uso pubblico del Compendio destinato al Mercato Agroalimentare della Città di Milano (di seguito *“Convenzione”*) che prevede gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione fino al 31 dicembre 2060.

*Ai sensi dell’art. 8 del Convenzionamento Urbanistico “La Società, in qualità di proprietaria del Compendio, può costituire, in esito all’esperimento di procedure ad evidenza pubblica, diritti reali in favore di terzi, inclusa la concessione del diritto di superficie, ovvero concessione d’uso temporaneo su singole porzioni del Compendio medesimo. In ragione della durata fino al 31 dicembre 2060 della vita della società SO.GE.M.I. la stessa può costituire diritti di superficie o altri diritti minori con scadenza entro e non oltre il 31 dicembre 2060”.*



In data 25 marzo 2021 il Comune di Milano ha approvato il “Masterplan - Foody 2025” (di seguito “Masterplan”) contenente le indicazioni relative alle funzioni da insediare all’interno del Comprensorio, che possono essere così sintetizzabili:

- **aree e edifici a destinazione Mercatale** (Mercati Ortofrutticolo, ittico, Fiori e Carni);
- **aree e edifici a destinazione logistico produttiva** (per la distribuzione, conservazione, lavorazione, logistica e trasformazione di prodotti alimentari e le relative attività strumentali);
- area e edifici a **destinazione Servizi** legate a funzioni complementari funzionali o comunque connesse al Mercato Alimentare (uffici, una **struttura ricettiva alberghiera**, spazi adibiti ad attività scolastiche e formative, laboratori di analisi, esercizi destinati alla ristorazione, e attività di servizio agli Operatori del Mercato);
- aree e edifici per l’installazione di impianti per la **produzione di energia**.

Il Masterplan prevede di realizzare fino a 350.000 mq di superficie con un piano di investimento in opere infrastrutturali che rappresentano per Sogemi un impegno finanziario di oltre 300 ml di euro e che porterà entro il 2025 il Mercato Alimentare di Milano ad essere **la più moderna infrastruttura alimentare italiana, un vero e proprio hub agroalimentare multiservizio sui modelli dei grandi mercati europei (Rungis Marché International, Mercabarna, Mercamadrid)**.

Entro il 2025 Il mercato sarà in grado di offrire servizi innovativi per operatori e consumatori, secondo i valori di qualità e sicurezza alimentare, sostenibilità ambientale e innovazione.

Con l’incremento del business di settore all’interno del Comprensorio, legato principalmente alla realizzazione di nuove e moderne strutture di vendita e servizi, nasce l’esigenza di avere una **struttura ricettiva alberghiera in grado di soddisfare le esigenze di ospitalità di aziende e professionisti italiani e internazionali che operano nella filiera alimentare**.

L’albergo sarà una risposta concreta alla crescente richiesta di ospitalità nel quartiere, offrendo una soluzione comoda e di qualità per coloro che lavorano o visitano la zona. Non solo rappresenterà un luogo di riposo e relax per i viaggiatori, ma diventerà anche un punto di riferimento per la comunità locale, creando opportunità di lavoro, stimolando lo sviluppo economico del territorio e contribuendo a valorizzare l’intero Comprensorio attirando nuovi visitatori e investitori.

## **1. OGGETTO E FINALITA’ DELL’AVVISO**

Con il presente Avviso Sogemi intende sollecitare gli **operatori interessati a sviluppare** all’interno di un’area del Mercato (di seguito l’“Area”), **una struttura ricettiva alberghiera** (di seguito l’“Albergo”), con le seguenti caratteristiche, meglio descritte all’interno dell’All.1:

- **superficie fondiaria** disponibile: **8.220 mq**;
- **superficie edificabile**: **3.000 - 5.000 mq**;
- **altezza massima** fabbricato: **36 m**;
- **numero camere**: **100-200 camere**.

La realizzazione dell’albergo potrà avvenire con due differenti modalità:

### **A. Acquisto di un diritto di superficie da parte di un investitore developer**

Tale scenario prevede l’individuazione di un investitore developer in grado di realizzare e gestire a proprio onere e costo e in piena autonomia la struttura alberghiera.

In questo scenario Sogemi procederà a dare in cessione un diritto di superficie per un’Area di massimo 8.220 mq con scadenza 30 giugno 2060 secondo specifiche progettuali, tecniche e dimensionali che saranno meglio definite durante la successiva fase di selezione dell’operatore.

## B. Concessione di un diritto uso a favore di un operatore specializzato in gestioni alberghiere

Tale scenario prevede l'individuazione di un operatore specializzato nella gestione di strutture ricettive alberghiere in grado di assumere in concessione per una durata di 20 anni un edificio a destinazione ricettiva.

In questo caso Sogemi procederà a realizzare la struttura ricettiva secondo specifiche progettuali, tecniche e dimensionali che saranno meglio definite durante la successiva fase di selezione, e a dare in concessione d'uso l'edificio per la durata di 20 anni.

Si precisa che il presente Avviso è escluso dall'ambito di applicazione del D.lgs. n. 36/2023 ("Codice Contratti Pubblici") e non costituisce altresì alcun vincolo precontrattuale e/o contrattuale al successivo prosieguo con la fase di invito e alla stipula del contratto (di seguito il "Contratto") da parte di Sogemi.

Resta pertanto inteso che Sogemi si riserva la facoltà di sospendere, modificare e/o annullare il presente Avviso, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

## **2. STRUTTURA DELL'OPERAZIONE**

### **A. CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

A fronte della cessione del diritto di superficie si prevede la seguente programmazione di attività.

#### Sottoscrizione contratto

Indicativamente entro 2 mesi dall'aggiudicazione della presente procedura, si procederà con la sottoscrizione di un Contratto per atto notarile con una durata sino al 30 giugno 2060. Alla scadenza, l'Area, gli edifici, i manufatti e gli impianti tutti su di essa realizzati dovranno essere riconsegnati a Sogemi in buone condizioni manutentive e idonei all'uso, che ne diverrà proprietaria a titolo gratuito.

Il Corrispettivo contrattuale sarà costituito da:

- un importo fisso indicativamente pari a € 1.000.000,00 (euro un milione), da corrispondere alla sottoscrizione del contratto, quale rimborso dei costi preliminari di progettazione, di preparazione dell'Area e dei costi procedurali sostenuti da parte di SOGEMI;
- un importo per il diritto di superficie che sarà definito nella successiva fase (vedi punto 5.2), da corrispondere a decorrere dalla data di rilascio del Titolo Edilizio.

#### Titolo edilizio

Il titolo edilizio (SCIA) dovrà essere presentato a nome, cura e onere del Superficiario indicativamente entro 2 mesi dalla sottoscrizione del Contratto e dovrà essere ottenuto indicativamente entro 6 mesi dalla presentazione.

Il Masterplan Foody 2025 (All.2), già approvato nel marzo 2021 dal Comune di Milano, contiene già lo sviluppo di una struttura ricettiva alberghiera all'interno delle aree Sogemi. L'intervento previsto sull'area dovrà essere compatibile con tale strumento.

Sogemi si impegna a fornire l'assistenza e la collaborazione eventualmente richiesta dal Superficiario per il deposito dell'istanza, senza che ciò costituisca assunzione di responsabilità alcuna per il rilascio del titolo edilizio, che sarà esclusivamente ad onere e cura del Superficiario.

### Consegna dell'area ed esecuzione lavori

L'Area verrà consegnata al Superficiario indicativamente entro 1 mese dalla data di ottenimento del titolo edilizio nello stato di fatto in cui si trova, libera da fabbricati e conforme alla normativa urbanistica e ambientale.

I lavori dovranno iniziare indicativamente entro 2 mesi dall'ottenimento del titolo edilizio e dovranno concludersi entro i successivi 18 mesi.

### B. CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO

In tale scenario si prevede la seguente programmazione di attività.

#### Sottoscrizione contratto

Indicativamente entro 2 mesi dall'aggiudicazione della presente procedura, si procederà con la sottoscrizione di un Contratto di concessione per una durata complessiva indicativa pari a 20 anni decorrenti dalla Data di Consegna dell'immobile.

Il Corrispettivo contrattuale sarà costituito da un canone per la concessione dell'intero immobile, che sarà definito nella successiva fase (vedi punto 5.2).

Oltre al canone, il Concessionario/Locatario dovrà farsi carico dell'allestimento di tutti gli spazi (a titolo esemplificativo e non esaustivo attrezzature, arredo, accessori, elettrodomestici, utensili, biancheria, linee cortesia, ...).

#### Titolo edilizio

Il titolo edilizio (SCIA) verrà presentato a nome, cura e onere di Sogemi indicativamente entro 6 mesi dalla sottoscrizione del Contratto e dovrà essere ottenuto indicativamente entro i successivi 6 mesi.

#### Esecuzione lavori e consegna immobile

I lavori si concluderanno indicativamente entro 18 mesi dall'ottenimento del titolo edilizio con consegna contestuale dell'immobile al Concessionario.

## 3. PROCEDURA DI SELEZIONE

### 5.1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**Ciascun Concorrente potrà manifestare il proprio interesse**, tramite i modelli allegati, **specificando se interessati a partecipare alla procedura come developer** e quindi sottoscrivere un contratto di cessione del diritto di superficie, **o come gestore** e quindi sottoscrivere un contratto di concessione d'uso.

I Concorrenti interessati dovranno inviare a Sogemi, tramite PEC, la propria istanza di manifestazione di interesse utilizzando i modelli allegati (Allegati 4 e 5), sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di idonei poteri di firma al seguente indirizzo PEC [protocollo.foodymilano@pec.it](mailto:protocollo.foodymilano@pec.it).

**Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire a Sogemi entro il 16 dicembre 2024 entro le ore 19.**

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute tramite modalità diverse da quelle sopra indicate, o ricevute successivamente al termine sopraindicato. Il recapito tempestivo delle manifestazioni di interesse rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti.





La manifestazione di interesse dovrà essere costituita dalla seguente documentazione:

- A. **istanza di manifestazione di interesse** e dichiarazione di possesso dei requisiti redatte utilizzando i moduli allegati (All. 4 e 5), riprodotto su carta intestata e sottoscritta dal legale rappresentante;
- B. **proposta tecnica preliminare, che dovrà rispettare le linee guida di sviluppo contenute nel "Documento di Indirizzo" (All.1)**, costituita da massimo n. 10 pagine in formato A3 e contenente:
  - 1. almeno n. 2 esperienze significative realizzate o gestite negli ultimi 10 anni in contesto italiano o internazionale;
  - 2. descrizione del concept alberghiero che si intende realizzare o gestire specificando gli aspetti dimensionali, architettonici, impiantistici e funzionali;
  - 3. descrizione della modalità di gestione, dei servizi forniti, del target di riferimento, del numero e della tipologia di camere che si intende realizzare o gestire;
  - 4. elaborati grafici e render esplicativi a supporto;
- C. **fotocopia del documento di identità** in corso di validità del sottoscrittore;
- D. **CCIAA**.

Sogemi si riserva in ogni caso la facoltà di chiedere eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito alla documentazione presentata dagli operatori economici che abbiano manifestato interesse alla presente procedura, anche attraverso delle sessioni specifiche Q&A con i singoli operatori.

**Sogemi, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di escludere i Concorrenti le cui proposte non risultino coerenti con quanto previsto nel presente Avviso.**

## 5.2. FASI DELLA PROCEDURA

La raccolta e la valutazione delle manifestazioni di interesse e della relativa documentazione verrà svolta da apposita Commissione a tale scopo nominata.

Gli operatori economici che avranno presentato una valida istanza di manifestazione d'interesse nei termini e secondo le modalità descritte al paragrafo 5.1. e che siano in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti al paragrafo 5.3., saranno invitati a presentare offerta economica vincolante, secondo le modalità e i criteri che saranno stabiliti con successiva Lettera di Invito.

Le Lettere di Invito saranno trasmesse da Sogemi indicativamente entro 30 giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione della manifestazione di interesse.

Il Concorrente, dalla data di ricezione della Lettera di Invito, avrà indicativamente 90 giorni per formulare un'offerta economica vincolante e per effettuare due diligence sull'Area oggetto di intervento.

La valutazione delle offerte vincolanti e la selezione dell'Aggiudicatario della procedura verrà effettuata da apposita Commissione a tale scopo nominata indicativamente entro 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle offerte.

## 5.3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il presente Avviso è rivolto a tutti gli operatori economici che, rispetto all'oggetto del presente Avviso, risultano regolarmente iscritti al Registro delle Imprese della Camera di Commercio territorialmente competente da almeno un anno dalla data di presentazione della domanda.

Non saranno ammessi a partecipare alla procedura gli operatori che al momento della domanda di partecipazione, abbiano gravi addebiti, tali da compromettere la propria integrità e affidabilità nei rapporti con la Pubblica Amministrazione.



Ciascun concorrente dovrà inoltre dichiarare, tramite la modulistica allegata, l'assenza di divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione e l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art.80, D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

#### **4. SOPRALLUOGHI E CHIARIMENTI**

Il sopralluogo dell'Area è facoltativo e potrà essere effettuato entro il 9 dicembre 2024 alle ore 18.00 dal legale rappresentante, ovvero da un soggetto diverso munito di delega. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non potrà ricevere l'incarico da più Concorrenti.

Le richieste di chiarimento in merito ai contenuti del presente Avviso potranno essere inoltrate entro e non oltre il 6 dicembre 2024 alle ore 18.00.

La Stazione Appaltante provvederà a riscontrare i chiarimenti richiesti tramite pubblicazione in forma anonima sul sito istituzionale della Società, nella sezione dedicata alla Gara in oggetto entro il 12 dicembre 2024.

Le richieste di sopralluogo e di chiarimento dovranno pervenire obbligatoriamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: [protocollo.foodymilano@pec.it](mailto:protocollo.foodymilano@pec.it).

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione o risoluzione del contratto è competente esclusivo il Foro di Milano.

I concorrenti dichiarano, sin d'ora, di accettare senza riserva alcuna le condizioni e i termini del presente Avviso.

Il Responsabile del Procedimento è Marco Giunzioni.

#### **5. PRIVACY**

I dati raccolti nello svolgimento della presente procedura saranno acquisiti e trattati esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

#### **ALLEGATI**

*Allegato n. 1: Documento di Indirizzo*

*Allegato n. 2: Masterplan Foody 2025*

*Allegato n. 3: Progetto Palazzo Affari*

*Allegato n. 4: Modello domanda di partecipazione*

*Allegato n. 5: Modello autodichiarazioni*