

## AVVISO ESPLORATIVO PER RACCOLTA DI CANDIDATURE PER LA GESTIONE DELLA FUTURA STRUTTURA ALBERGHIERA DENOMINATA 'HOTEL SCARAMPO' DI PROPRIETÀ DI FONDAZIONE FIERA MILANO

### 1. INTRODUZIONE

La Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (di seguito “**Fondazione Fiera Milano**” o “**FFM**”), con sede legale in Largo Domodossola 1 Milano, opera quale fondazione di diritto privato con lo scopo di favorire, promuovere e incrementare in Italia e all'estero l'organizzazione di manifestazioni fieristiche e di ogni altra iniziativa che, promuovendo l'interscambio, contribuisca allo sviluppo dell'economia.

Fondazione Fiera Milano ha avviato un programma di sviluppo dei propri *asset* immobiliari, finalizzato al miglioramento della capacità di risposta alla mutata e crescente domanda derivante dall'espansione del mercato espositivo internazionale.

Fondazione Fiera Milano, proprietaria dell'area sita in viale Scarampo, intende promuovere, in coerenza con i propri fini statutari, la realizzazione di una struttura ricettiva, allo scopo di supportare le attività espositivo-congressuali che si svolgono nei padiglioni del Portello, fornendo agli utenti del MiCo un adeguato servizio alberghiero e al fine di connotare di un livello di qualità e unicità la *customer experience* dei propri clienti.

FFM intende realizzare nell'area Scarampo – adiacente al *Milano Convention Centre* (“**MiCo**”), sede ogni anno dei più importanti congressi internazionali – una struttura ricettiva, allo scopo di:

- supportare le attività espositivo-congressuali che si svolgono nei padiglioni del Portello, con la realizzazione di un hotel di proprietà di Fondazione Fiera Milano, direttamente connesso al MiCo e agli spazi espositivi di fieramilanocity (l’“**Hotel**”);
- fornire agli utenti del MiCo un servizio alberghiero connotato da unicità di carattere e qualità elevata, per promuovere e innovare la *customer experience* dei propri espositori e visitatori;
- impiegare a tal fine le più aggiornate e innovative tecnologie ICT per la digitalizzazione dei servizi alberghieri, fornendo soluzioni di *front office* (basate su *digital signage* e dispositivi mobili), disponibili e sviluppabili in futuro;
- ottimizzare le operazioni dell'hotel (*back office*) attraverso la fornitura di soluzioni integrate per la piattaforma operativa dell'hotel;
- caratterizzare l'hotel, in coerenza con il miglior design italiano, per creare in tal modo una struttura iconica che possa rappresentare il legame tra Fiera e Milano;
- promuovere l'internazionalizzazione della città di Milano con la realizzazione di un albergo che risponda ai più elevati standard tecnologici e di sostenibilità ambientale.

FFM si avvarrà, nel corso della procedura di seguito descritta, del supporto – in qualità di *advisor* – di C & W (U.K.) LLP (“**Cushman & Wakefield**”, “**C&W**”).

### 2. FINALITÀ

Il presente avviso ha la finalità di raccogliere le candidature per la partecipazione al processo di ricerca e selezione di operatori interessati alla gestione dell'Hotel con le caratteristiche di massima di cui al Progetto Preliminare (come di seguito definito).

### 3. CARATTERISTICHE DELL'HOTEL

L'area, che fa parte del complesso del Polo Urbano di proprietà di Fondazione Fiera Milano, si trova di fronte ai padiglioni 3 e 4 di fieramilanocity, in adiacenza alla stazione “Portello” della linea metropolitana M5 Lilla, ed è attualmente destinata a parcheggio a raso per visitatori ed espositori del quartiere fieristico-congressuale.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è compresa nell'ambito del "Polo Urbano Fiera/Congressi", così definito dall'Atto Integrativo all'Accordo di Programma dell'8/4/1994, approvato con DPGR n. 7359 del 31/7/2014 per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo.

La normativa urbanistica consente di realizzare, oltre a spazi a destinazione fieristico-congressuale, funzioni compatibili a quella prevalente, previa approvazione di uno Studio di Coordinamento Progettuale Unitario (SCPU), finalizzato ad assicurare un coerente inserimento nel contesto urbano.

Lo SCPU presentato da Fondazione Fiera Milano prevede che nell'area Scarampo siano realizzati un edificio a torre a destinazione ricettiva e un secondo a destinazione terziaria, integrati tra loro e con il contesto urbano adiacente.

Lo SCPU è stato approvato dal Comune di Milano con D.D. n. 10953 in data 28 dicembre 2020 e ha ottenuto il parere favorevole della Commissione comunale del Paesaggio.

Sulla base dell'attività di progettazione preliminare ad oggi svolta da FFM, sono state individuate le seguenti caratteristiche principali di massima dell'Hotel:

- a) superficie lorda: 8.000 mq;
- b) categoria dell'Hotel: 4 stelle o 4 stelle *superior*;
- c) n. piani fuori terra: 21;
- d) n. indicativo di camere: 175.

Fondazione Fiera, nel successivo processo di selezione, si riserva di aggiornare il progetto, anche per tenere conto delle esigenze dell'operatore selezionato.

#### **4. CONDIZIONI PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA**

Alla data del presente avviso, FFM sollecita la ricezione di candidature che rispondano ai seguenti requisiti, che saranno ulteriormente integrati e approfonditi nel corso delle successive fasi di selezione dell'operatore alberghiero:

- a) disponibilità a concludere un contratto di locazione alberghiera: si precisa che, in alternativa e in subordine alla locazione, FFM si riserva di considerare anche eventuali proposte che prevedano formule contrattuali di *management* alberghiero secondo la prassi internazionale di settore;
- b) gestione dell'Hotel in linea con gli standard di mercato per un hotel di 4 stelle o 4 stelle *superior* per tutta la durata del contratto;
- c) legge regolatrice: tutta la documentazione della fase di ricerca e selezione dell'operatore, nonché i contratti vincolanti relativi alla gestione dell'Hotel sono – e saranno – retti e disciplinati dalla legge italiana.

#### **5. REGOLE DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE**

- a) Termine per la presentazione delle candidature  
I soggetti interessati dovranno far pervenire le proprie candidature **entro le ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2022**.
- b) Contenuto delle candidature  
Oltre a quanto indicato al punto 7, con la candidatura, il proponente dovrà produrre:
  - il *company profile*, con descrizione della compagnia alberghiera in termini di numero di strutture gestite, numero di camere, posizionamento delle strutture, fatturato, management della compagnia, *shareholders*, etc.;
  - la descrizione della propria organizzazione di gruppo e l'indicazione del soggetto giuridico o dei soggetti giuridici che intendono assumere obbligazioni giuridicamente vincolanti;
  - la conferma del possesso dei requisiti di ammissibilità di cui al punto 6;
  - conferma della disponibilità a fornire garanzie fidejussorie bancarie per il pagamento del canone;
  - se e a quali condizioni o approvazioni interne il candidato intende subordinare il proprio interesse.
- c) Lingua ufficiale  
Le candidature ed i documenti ad esse allegati dovranno essere redatti nella lingua italiana, o nella lingua del Paese di provenienza del candidato, muniti di traduzione in lingua italiana.

d) Modalità di presentazione delle candidature

Le candidature dovranno pervenire a mezzo PEC all'indirizzo [fondazionefieramilano@legalmail.it](mailto:fondazionefieramilano@legalmail.it) ed in copia conoscenza all'indirizzo [dario.leone@cushwake.com](mailto:dario.leone@cushwake.com).

Alternativamente, laddove il candidato non disponga di PEC, la relativa candidatura potrà essere inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, via corriere o a mano, in busta chiusa, recante all'esterno l'oggetto e la ragione sociale dell'impresa, al seguente indirizzo:

Fondazione E.A. Fiera Internazionale di Milano

Largo Domodossola, 1 – 20159 MILANO

c.a.: Ufficio Legale - dott.ssa Nicoletta Liguori

La candidatura dovrà essere sottoscritta da un rappresentante del soggetto giuridico candidato munito degli occorrenti poteri e dovrà riportare il codice fiscale e/o partita IVA (o documento equivalente) del candidato e i relativi dettagli di contatto.

## **6. REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ**

I candidati che intendono presentare la candidatura conformemente al presente avviso dovranno idealmente possedere i seguenti requisiti, che verranno valutati ad insindacabile giudizio di FFM:

- 1) essere titolari di uno o più marchi di comprovato standing, di categoria 4 stelle o superiore;
- 2) essere operatori di strutture alberghiere di categoria 4 stelle o superiore, di caratteristiche e numero di stanze analoghe a quelle dell'Hotel di FFM, situati a Milano e in Provincia, ovvero in Italia, o ancora in contesti urbani internazionali;
- 3) disporre di risorse patrimoniali e finanziarie adeguate a sopportare i rischi di gestione dell'Hotel per tutta la durata del relativo contratto.

FFM si riserva la più ampia facoltà di invitare alle successive fasi di gara gli operatori che, in base ai requisiti presentati, ritiene maggiormente idonei alla gestione dell'Hotel.

## **7. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA CANDIDATURA**

I soggetti interessati dovranno allegare alla candidatura i seguenti documenti:

1. dichiarazione del legale rappresentante del candidato che illustri l'organigramma societario del relativo gruppo, unitamente all'indicazione del soggetto e/o dei soggetti che esercitano in ultima istanza il controllo;
2. copia dei bilanci di esercizio, approvati e depositati (o altri documenti equivalenti) degli ultimi tre esercizi, ove disponibili.

## **8. PRESELEZIONE**

A seguito del ricevimento delle candidature, FFM, con il supporto di C&W, procederà, a proprio insindacabile giudizio a selezionare i candidati che verranno ammessi alla successiva fase del processo di selezione.

A tal proposito, FFM si riserva la più ampia discrezionalità di valutazione.

## **9. INFORMAZIONI ULTERIORI**

Il presente documento costituisce un invito a presentare una candidatura, e non un invito ad offrire, non un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., non una promessa di vendita, né il fondamento di alcun impegno a contrarre od obbligazione di natura precontrattuale.

La pubblicazione di questo documento e il ricevimento delle candidature non comportano per Fondazione Fiera Milano alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto ad essere invitati a partecipare alle eventuali successive fasi della procedura di selezione, né ad ottenere qualsivoglia prestazione da parte di Fondazione Fiera Milano medesima.

Con il presente avviso Fondazione Fiera Milano non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, neanche implicita, in merito allo svolgimento della procedura di selezione o all'accuratezza o alla completezza di qualsivoglia informazione, scritta o orale, fornita ai candidati nell'ambito della medesima. Nessuna altra persona, fisica o giuridica è autorizzata a rilasciare qualsivoglia dichiarazione o garanzia per conto di Fondazione Fiera Milano.

Con l'invio della candidatura, ciascun candidato riconosce e accetta di fare affidamento esclusivo sull'analisi che esso stesso svolgerà – a proprie cure e spese – unitamente ai propri advisor sui documenti e le informazioni che saranno messi a disposizione da FFM, con il supporto di C&W, nell'ambito della successiva procedura di selezione, in conformità con quanto previsto dal presente avviso.

Fondazione Fiera Milano riserva espressamente, a proprio discrezionale e insindacabile giudizio, il diritto di:

- i. interrompere, sospendere o modificare, in qualunque momento, la procedura di selezione qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e, comunque, di non selezionare alcun soggetto;
- ii. aggiudicare la locazione o gestione dell'hotel anche in presenza di una sola offerta, valutando comunque la convenienza economica, ovvero di non selezionare alcun soggetto come aggiudicatario;
- iii. valutare differentemente e/o interrompere le trattative con ciascun candidato, anche negoziando individualmente con uno o più soggetti interessati; e
- iv. rigettare liberamente qualsiasi candidatura per qualsiasi motivo, senza che le sia richiesto di rendere note le ragioni di tale decisione.

FFM potrà esercitare liberamente ed a propria insindacabile discrezione uno o più dei diritti sopra elencati, senza che da ciò derivi alcun diritto o facoltà dei candidati a richiedere alcun indennizzo o risarcimento di danni a qualsivoglia titolo.

Tutti i soggetti partecipanti alla procedura di selezione si impegnano a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione che dovesse essere ricevuta da Fondazione Fiera Milano successivamente all'invio della candidatura, e a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto di Fondazione Fiera Milano.

Il presente avviso è retto e disciplinato dalla legge italiana e sarà interpretato in conformità alla stessa.

Tutti i soggetti partecipanti dichiarano di avere preso visione all'indirizzo [www.fondazionefieramilano.it](http://www.fondazionefieramilano.it) del Codice Etico di Fondazione Fiera Milano e si impegnano a osservarne scrupolosamente i contenuti nell'ambito della presente procedura.

Qualsiasi controversia derivante dal presente avviso sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

#### **10. INFORMAZIONI E CONTATTI**

Il presente avviso, gli allegati, i materiali e le informazioni ad esso relativi sono pubblicati sul sito web di FFM nella sezione Download/Gare e Appalti.

Qualsiasi quesito, chiarimento o ulteriore informazione circa il contenuto del presente avviso e dei relativi allegati potrà essere indirizzato a Cushman & Wakefield ("C&W") in qualità di *Advisor*, all'attenzione di:

Dario Leone

*MRICS, Partner*

*Head of Hospitality Italy*

Direct: +39 02 63799310

Mobile: +39 335 5834151

[dario.leone@cushwake.com](mailto:dario.leone@cushwake.com)

Titolare del trattamento dei dati è Fondazione E.A. Fiera Internazionale di Milano, con sede in Milano, largo Domodossola, 1, nella persona del suo legale rappresentante.

Milano, 15 dicembre 2021