

CITTÀ DI TREVIGLIO

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO **(ai sensi degli articoli 77 e 78 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.)**

Oggetto: Consultazione preliminare di mercato propedeutica alla futura procedura di selezione, mediante gara a doppio oggetto, del socio privato/dei soci privati operativi della Società di Trasformazione Urbana "S.T.U. TREVIGLIO FUTURA S.P.A." e contestuale affidamento della progettazione, realizzazione, gestione e commercializzazione degli interventi di trasformazione urbana relativi al Comparto 1 dell'Ambito di Trasformazione "Mezzaluna" – Parco Tecnico Scientifico, Produttivo e dei Servizi, a Treviglio (BG).

1. Premessa e natura del presente avviso

1.1 Il Comune di Treviglio (di seguito, il "**Comune**"), quale socio unico della Società di Trasformazione Urbana "Treviglio Futura S.p.A." (di seguito, la "**S.T.U.**" o la "**Società**"), intende avviare, con il presente avviso, una **consultazione preliminare di mercato** ai sensi degli articoli 77 e 78 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., finalizzata a raccogliere osservazioni, suggerimenti ed elementi conoscitivi utili dagli operatori economici del settore di mercato interessato, ai fini di una migliore definizione della futura procedura di selezione del socio privato/dei soci privati operativi della S.T.U., da attuarsi mediante il modello della cosiddetta "gara a doppio oggetto", secondo lo schema del partenariato pubblico-privato istituzionalizzato di cui agli artt. 120 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267 ("**TUEL**") e 17 del D.Lgs. del 19 agosto 2016, n. 175 ("**TUSPP**").

1.2 Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, invito ad offrire, avvio di procedura di gara, né in alcun modo vincola il Comune o la Società alla successiva indizione della procedura di selezione. La consultazione preliminare non fa sorgere, in capo ai soggetti che vi partecipano, alcun diritto, pretesa, aspettativa o interesse giuridicamente qualificato in ordine alla successiva procedura, né titolo a rivendicare compensi, indennizzi o rimborsi di qualsivoglia natura per la partecipazione alla presente consultazione.

1.3 In coerenza con le finalità indicate dall'articolo 77 del D.Lgs. n. 36/2023, la presente consultazione è finalizzata, in modo oggettivo, comparativo e non discriminatorio, a:

- agevolare la preparazione della procedura di gara e informare gli operatori economici in merito ai progetti e alle esigenze di investimento del Comune e della S.T.U.;
- verificare l'effettivo interesse del mercato e individuare la platea di operatori economici potenzialmente interessati a partecipare alla futura procedura, le loro caratteristiche oggettive e soggettive, siano essi operatori nel settore immobiliare, edilizio, finanziario, o soggetti aggregati tra loro (RTI, consorzi, reti di imprese), ovvero altre tipologie di soggetti, ecc.;
- acquisire elementi utili alla definizione della struttura più idonea della collaborazione tra pubblico e privato (assetto societario, ripartizione dei compiti operativi tra S.T.U. e socio privato, forme di remunerazione, modalità di finanziamento dell'operazione, ruolo e apporti attesi dalla parte pubblica, ecc.), tenendo conto delle caratteristiche del progetto di cui al successivo paragrafo 3;
- raccogliere osservazioni e proposte migliorative sul progetto tecnico e sulla struttura economico-finanziaria dell'operazione, nel rispetto dei parametri e delle condizioni degli strumenti urbanistici e del Masterplan approvato, con particolare riguardo alla sostenibilità economico-finanziaria, ai possibili rischi e alle misure di mitigazione, alle modalità operative e temporali dello sviluppo nonché agli oneri e compiti del socio operativo;
- acquisire indicazioni sui requisiti di partecipazione e sui criteri di selezione più idonei a garantire la massima partecipazione, la qualità delle proposte e la piena tutela dell'interesse pubblico sotteso;
- avviare un dialogo informale e trasparente con il mercato, nel rispetto dei principi di concorrenza, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità, adottando le misure necessarie ad evitare che i contributi ricevuti possano determinare distorsioni della concorrenza o indebiti vantaggi a favore dei partecipanti alla presente consultazione nella successiva procedura di selezione.

1.4 Il Comune si riserva, nel rispetto del principio di parità di trattamento, di rendere pubblici, in forma anonima e aggregata, i contenuti essenziali dei contributi pervenuti, ove ciò sia necessario a garantire la parità informativa di tutti i concorrenti nella successiva procedura di gara.

2. Il contesto: la S.T.U. Treviglio Futura S.p.A. e l'Ambito di Trasformazione "Mezzaluna"

2.1 La S.T.U. Treviglio Futura S.p.A. ha per oggetto la progettazione e la realizzazione, in attuazione degli strumenti urbanistici, di interventi di trasformazione urbana nel territorio del Comune di Treviglio, e può svolgere, tra l'altro, attività di progettazione e pianificazione urbanistica attuativa, attività immobiliari ed edificatorie, lottizzazioni e urbanizzazioni, nonché operazioni di project financing.

2.2 Ad oggi il capitale sociale è interamente detenuto dal Comune di Treviglio quale socio unico.

2.3 Il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 24 settembre 2024 ed efficace dal 7 maggio 2025 (BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 19), individua, nel Documento di Piano, elaborato A9 «Schede ambiti di trasformazione – criteri di attuazione», l'Ambito di Trasformazione denominato "Mezzaluna" quale insediamento di portata sovracomunale, strategico per lo sviluppo tecnologico e produttivo della città, da destinare alla realizzazione di un Parco Tecnico Scientifico, Produttivo e dei Servizi. L'intervento si pone in stretto rapporto funzionale con il tessuto urbano esistente, la stazione ferroviaria e il polo fieristico e persegue il recupero ambientale delle aree dismesse dall'attività di cava (ex Cava Vailata), la tutela dei residui contesti agricoli e la realizzazione di fasce di mitigazione ambientale lungo l'autostrada BreBeMi e la linea ferroviaria ad alta velocità.

2.4 Il Masterplan relativo al Comparto 1 dell'Ambito "Mezzaluna" è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 30 giugno 2026, a seguito del procedimento avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 4 febbraio 2026. La sua attuazione resta subordinata ai successivi atti di pianificazione attuativa e convenzionamento e al conseguimento dei necessari titoli abilitativi, con il coinvolgimento della Provincia di Bergamo secondo le rispettive competenze.

2.5 Infine, si rappresenta che la S.T.U. ha sottoscritto con il Comune le seguenti convenzioni:

- i. convenzione avente ad oggetto la realizzazione e la gestione del parcheggio interrato di Piazza Setti (convenzione del 23.7.2015 - rep. n. 7.906, racc. n. 5.131 e successivo atto ricognitivo ai sensi dell'art. 1478, comma 2, c.c., integrativo della suddetta convenzione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 25.11.2015, al n. 38.589);
- ii. convenzione sottoscritta in data 12.4.2022, avente ad oggetto la progettazione, realizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria per 22 anni, dell'intervento di riqualificazione dei marciapiedi e delle carreggiate delle vie e piazze della circonvallazione interna di Treviglio (c.d. "Ring"), nonché l'implementazione ed ammodernamento tecnologico di un sistema di Smart Mobility, e relativa gestione della sosta veicolare a pagamento su un totale, a regime, dal 2030, di 2.000 stalli a raso ed in struttura. Ciò in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46, del 30.5.2017, di indirizzo alla Società al fine del miglioramento della qualità urbana, della deliberazione di Consiglio Comunale n. 48, del 26.6.2018, di approvazione del Piano Urbano della Sosta, del progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intervento di riqualificazione della circonvallazione interna di Treviglio, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 11.02.2020 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12, del 22.2.2022.

Si richiamano altresì le deliberazioni della Giunta Comunale nn. 57/2016 e 165/2019, riguardanti la gestione funzionale ed economica in capo alla S.T.U. della sosta a pagamento degli stalli in via Matteotti, via Filagno, Piazza Insurrezione, Piazza Cameroni e Via Diaz, nonché nei parcheggi interrati di Viale Cesare Battisti e del Condominio al Centro con accesso da via Portoli.

3. Descrizione sintetica del progetto oggetto della futura procedura di gara

3.1 Il Comparto 1 dell'Ambito "Mezzaluna" interessa una superficie complessiva di circa 67,7 ettari, collocata tra la linea ferroviaria Milano-Venezia e l'autostrada BreBeMi, in posizione baricentrica rispetto ai poli urbani di Milano, Bergamo e Brescia. Comprende, a nord, circa 12,6 ettari di zone edificate da rigenerare e, a sud, aree agricole verso la BreBeMi. Il perimetro comprende proprietà comunali, di RFI, di società e di una pluralità di proprietari privati, con meccanismi di perequazione dei diritti edificatori descritti nell'Allegato 2 alla Relazione illustrativa R01. La ricomprensione nel perimetro non implica la disponibilità delle aree in capo al Comune o alla S.T.U.. In ogni caso, si precisa che, ad oggi, Treviglio Futura S.p.A. non è proprietaria né nella disponibilità di alcuna delle aree potenzialmente interessate dall'intervento, le quali saranno in ogni caso acquisibili in via consensuale o mediante esproprio, secondo quanto previsto dall'art. 120 del D.Lgs. 267/2000, cui si rinvia.

3.2 Il Masterplan approvato prevede una Superficie Lorda (SL) complessiva pari a 140.350 mq, così ripartita per destinazione funzionale:

- funzione produttiva (comparto Hi-Tech, ICT, ricerca e sviluppo): 99.950 mq;
- funzione terziaria/direzionale: 17.200 mq;
- residenza temporanea: 12.000 mq;
- funzione ricettivo-alberghiera: 11.200 mq.

Per completezza informativa, si rappresenta che la SL massima prevista dal PGT per la zona P3 è, invero, pari a 240.000 mq.

3.3 Il progetto prevede inoltre una dotazione di servizi e standard urbanistici pari a circa 75.450 mq, un sistema del verde articolato in Parco urbano territoriale (ex Cava Vailata), Parco agricolo e fascia di mitigazione ambientale lungo la BreBeMi, oltre a un impianto urbano organizzato secondo uno schema cardo-decumano imperniato su un asse viario e paesaggistico principale ("Boulevard"), come descritto nella Relazione illustrativa R01 (25003_PU_DOC_R01_02, terza emissione del 2 febbraio 2026). L'intervento comunale di «Rigenerazione dei suoli sterili dell'ex Cava della Vailata», approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 123 del 10 settembre 2025 e dotato di proprio quadro economico, è di competenza dell'Amministrazione comunale e non costituisce oggetto del presente intervento. Parimenti si precisa che l'intervento sul Parco Agricolo non rientra tra i compiti della S.T.U. e non costituisce oggetto del presente intervento.

In ogni caso, l'attuazione del Masterplan richiede uno specifico coordinamento con riferimento sia al predetto intervento di rigenerazione dell'ex Cava della Vailata sia al suddetto intervento relativo al Parco Agricolo.

3.4 Per la documentazione tecnica integrale (e.g. relazione illustrativa, analisi mobilità, allegati catastali e planimetrie) si rinvia agli elaborati pubblicati unitamente alla deliberazione di Giunta Comunale n. 17/2026 e alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2026, disponibili nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Treviglio, raggiungibile ai seguenti link:

<https://treviglio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/storico-atti/-/papca/display/5104966>

<https://treviglio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/storico-atti/-/papca/display/5491772>

4. Oggetto indicativo della futura procedura di gara

4.1 Fermo restando che la struttura definitiva dell'operazione sarà determinata all'esito della presente consultazione e delle conseguenti valutazioni, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e della Società, la futura procedura di gara è prefigurata, allo stato, secondo il modello della gara a doppio oggetto, avente cioè ad oggetto contestualmente:

- i. la selezione di uno o più soci privati operativi della S.T.U. Treviglio Futura S.p.A., mediante sottoscrizione di un aumento di capitale riservato e/o cessione di partecipazioni, secondo quanto sarà definito nel bando. Lo Statuto vigente prevede una partecipazione del Comune non inferiore al 20%, ma tale entità potrà essere rimodulata mediante la previsione di quote di partecipazione pubblica anche inferiori con riguardo agli sviluppi procedurali di attuazione dell'intervento previa valutazione giuridica e strategica ed adeguamento dell'assetto statutario e regolamentare, nel rispetto dei limiti normativi applicabili;
- ii. l'affidamento al/ai socio/i privato/i selezionato/i di specifici compiti operativi connessi alla progettazione, alla realizzazione delle opere, alla commercializzazione e/o gestione degli immobili realizzati nell'ambito del Comparto 1 "Mezzaluna", nel rispetto delle competenze riservate agli organi e uffici del Comune e secondo la documentazione contrattuale che verrà messa a disposizione in sede di gara (ivi inclusa la convenzione di cui all'articolo 120, comma 4, del TUEL), e gli obblighi urbanistici dei soggetti attuatori/proprietari, mediante le pertinenti convenzioni attuative o afferenti ai titoli edilizi. La nuova convenzione tra il Comune e la S.T.U. sarà stipulata in sostituzione o ad integrazione dell'attuale convenzione-quadro del 14.7.2014, fermo restando che, anche in base agli esiti della consultazione, potranno essere aggregate, coordinate od, in alternativa, separate, le attività di cui alle ulteriori convenzioni del 23.7.2015 relativa a Piazza Setti, e del 12.4.2022 relativa al c.d. "Ring", alla Smart Mobility ed alla gestione della sosta veicolare a pagamento nel territorio comunale, sopra menzionate.

4.2 Il socio privato selezionato assumerà un ruolo operativo effettivo nell'intero sviluppo dell'intervento. Il grado e gli strumenti di presidio pubblico sugli indirizzi strategici e sulla *governance*, nonché la composizione e le prerogative di nomina degli organi sociali, saranno definiti negli atti della futura procedura a seguito delle valutazioni giuridiche e strategiche, tenendo conto degli investimenti, delle capacità organizzative e delle responsabilità richieste al socio privato. Restano ferme, sino all'eventuale legittima modifica dello Statuto, le prerogative statutarie vigenti (e.g. nomina della maggioranza e comunque di almeno un componente con funzioni di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di un componente del Collegio Sindacale, ai sensi dell'articolo 2449 del codice civile). Il coordinamento dell'intervento con le attività già svolte dalla Società sarà definito prima della gara, valutando le soluzioni di separazione organizzativa, patrimoniale o societaria eventualmente necessarie e consentite.

4.3 La durata della partecipazione del socio privato sarà correlata alla durata del rapporto di partenariato, come sarà stabilito nel futuro bando di selezione, in coerenza con l'articolo 17, comma 3, del D.Lgs. n. 175/2016, ove ed in quanto applicabile, e con l'articolo 10.11 dello Statuto sociale, che regola le modalità di dismissione della partecipazione privata alla scadenza del rapporto.

5. Soggetti ammessi a partecipare alla consultazione

5.1 Possono partecipare alla presente consultazione preliminare di mercato, senza vincolo di forma, tutti gli operatori economici, italiani ed esteri, singoli o riuniti/raggruppati anche in forma non ancora costituita (raggruppamenti temporanei, consorzi, reti di imprese, ecc.), interessati a vario titolo al progetto, tra cui, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- operatori del settore immobiliare, edile e delle costruzioni, con esperienza nella realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di poli produttivi/tecnologici di rilevanti dimensioni;
- investitori istituzionali, fondi di investimento immobiliare, banche e istituti finanziari interessati alla componente di finanziamento e strutturazione economico-finanziaria dell'operazione;
- operatori economici con comprovata esperienza nella partecipazione a società di trasformazione urbana o a società miste pubblico-privato costituite ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. n. 175/2016 ovvero in operazioni di partenariato pubblico-privato istituzionalizzato;
- operatori economici attivi nei settori della ricerca, dell'innovazione e dello sviluppo tecnologici, potenzialmente interessati all'insediamento nell'ambito, anche in qualità di futuri conduttori/utilizzatori finali;
- associazioni di categoria, ordini professionali e organismi di rappresentanza degli interessi economici del territorio;
- proprietari delle aree comprese nel Comparto 1 come sopra descritto;
- gestori di rete e operatori energetici;
- università e centri di ricerca;
- operatori dei settori ricettivo, della residenza temporanea, terziario e direzionale, anche quali potenziali utilizzatori finali o conduttori.

5.2 Non è richiesto, ai fini della partecipazione alla presente consultazione, il possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, né dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, che saranno invero richiesti e comprovati nella successiva procedura di gara.

6. Modalità di svolgimento della consultazione

6.1 Gli operatori economici interessati sono invitati a far pervenire il proprio contributo, redatto in forma libera oppure, preferibilmente, mediante la compilazione della Scheda di partecipazione allegata al presente avviso (Allegato 1), **entro le ore 18:00 del 22 dicembre 2026**, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: comune.treviglio@legalmail.it con oggetto "Consultazioni preliminari di mercato – Comparto 1 dell'Ambito Mezzaluna – Selezione socio privato Treviglio Futura S.p.A.".

6.2 I contributi possono contenere osservazioni, proposte, quesiti e informazioni sui temi indicati nella Scheda di cui all'Allegato 1, nonché ogni altro elemento che l'operatore ritenga utile portare all'attenzione del Comune e della S.T.U..

6.3 Alla scadenza del termine previsto di ricezione della documentazione, i contributi ricevuti saranno esaminati e valutati in modo oggettivo e comparativo, in rapporto alle effettive esigenze del Comune e della S.T.U. che, quindi, potrà utilizzarli ai fini di un eventuale e successivo procedimento selettivo nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza e non discriminazione.

6.4 Il Comune, anche per il tramite della S.T.U., si riserva la facoltà di convocare, in esito all'esame dei contributi pervenuti, incontri, audizioni o tavoli di confronto con gli operatori che ne facciano richiesta o che il Comune ritenga utile coinvolgere, nel rispetto del principio di parità di trattamento e di trasparenza nei confronti di tutti i soggetti che manifesteranno interesse.

6.5 Il Comune si riserva, altresì, di richiedere agli operatori partecipanti chiarimenti o integrazioni in relazione ai contributi presentati.

6.6 All'esito della consultazione, il Comune redigerà una relazione istruttoria di sintesi, che darà atto degli esiti della consultazione e costituirà uno degli elementi a supporto della predisposizione degli atti della futura procedura di gara a doppio oggetto, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i requisiti di partecipazione, i criteri di aggiudicazione, lo schema di statuto sociale aggiornato, la convenzione ex articolo 120, comma 4, TUEL nonché tutta la documentazione necessaria per la regolamentazione dei rapporti tra la S.T.U. e il socio privato.

6.7 Il Comune e la S.T.U. garantiranno che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del soggetto che ha presentato il proprio contributo in relazione al presente Avviso, o di un'impresa ad esso controllata/collegata. A tal fine, i medesimi adotteranno misure volte ad evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite in consultazione, comportino una lesione dei principi di concorrenza, parità di trattamento e non discriminazione. In particolare, ai sensi dell'articolo 78, comma 1, del Codice dei Contratti, costituiscono misure minime ed adeguate in tal senso, la comunicazione agli altri candidati e offerenti di informazioni pertinenti scambiate nel corso delle consultazioni preliminari, nonché la fissazione di termini adeguati per la ricezione delle offerte.

7. Trattamento dei dati personali

7.1 I dati personali e le informazioni fornite nell'ambito della presente consultazione saranno trattati dal Comune di Treviglio e dalla S.T.U. Treviglio Futura S.p.A., in qualità di titolari del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.

8. Responsabile del procedimento e informazioni

8.1 Responsabile del procedimento per la presente consultazione preliminare di mercato è Silvio Cerea, contattabile all'indirizzo: silvio.cerea@comune.treviglio.bg.it e al recapito telefonico 0363/317408 – 0363/317363.

8.2 Il presente avviso, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato sul profilo del committente del Comune di Treviglio, nella sezione "Amministrazione Trasparente", nonché sul sito istituzionale della S.T.U. Treviglio Futura S.p.A.

8.3 Il presente avviso non è impegnativo per il Comune di Treviglio né per la S.T.U. Treviglio Futura S.p.A., i quali si riservano di non dar seguito ad alcuna procedura di selezione, di modificarne l'oggetto e le modalità, ovvero di avviarla secondo un modello diverso da quello sopra descritto, senza che i partecipanti alla presente consultazione possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

9. Documentazione disponibile

- 1) Scheda di partecipazione alla consultazione preliminare di mercato
- 2) Relazione illustrativa sintetica dell'intervento
- 3) DGC. n. 17 del 4 febbraio 2026 e relativi allegati, disponibili nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Treviglio, raggiungibile al seguente link: <https://treviglio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/storico-atti/-/papca/display/5104966>
- 4) DCC n. 42 del 30 giugno 2026 e relativi allegati disponibili nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Treviglio, raggiungibile al seguente link: <https://treviglio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/storico-atti/-/papca/display/5491772>

Treviglio, 28 ottobre 2026

Il Dirigente
GESTIONE DEL TERRITORIO
Silvio Cerea