

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER
L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UNO STAND (CIRCA 806
MQ AL PIANO TERRA ED UN UFFICIO AL PIANO PRIMO) DEL
MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL
CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

1. OGGETTO

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte all'assegnazione di uno stand situato all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso del Centro Agroalimentare di Bologna, come di seguito descritto al successivo art. 2, prodromico alla procedura mediante confronto competitivo che CAAB S.p.a. ("**CAAB**" o "**Società**") si riserva di avviare nelle modalità e nelle forme che riterrà opportune.

CAAB, in data 10 maggio 2021, ha ricevuto da parte di un operatore economico una proposta irrevocabile per l'assegnazione in concessione dello stand meglio individuato al successivo art. 2, in sostituzione dello spazio già in assegnazione all'interno del NAM di dimensioni inferiori per quanto riguarda la superficie a piano terra (537 mq. attuali in luogo degli 807 mq. richiesti), equivalente, invece, in relazione all'ufficio al piano primo.

Pertanto, con il presente Avviso CAAB intende verificare se vi sia un interesse del mercato ad ottenere la concessione del predetto stand nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

Qualora pervenissero manifestazioni di interesse nei termini e secondo le modalità indicati al successivo art. 3 CAAB si riserva di indire una procedura mediante confronto competitivo per l'assegnazione dello stand secondo le modalità stabilite dall'art. 18 del vigente Regolamento per la gestione del Centro Agroalimentare ("**Regolamento**").

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per CAAB alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte della stessa CAAB, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina in capo agli interessati l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.

Alla successiva eventuale procedura competitiva, i cui termini saranno in seguito comunicati, saranno invitati a partecipare i soggetti che avranno presentato manifestazione di interesse in risposta al presente avviso.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro il termine indicato all'art. 3 fissato in 20 (venti) giorni in ragione dell'urgenza dovuta alla necessità di assegnare celermente lo stand in concessione al fine di tutelare la catena distributiva della filiera

agro-alimentare nel periodo di attuale emergenza sanitaria e non perdere un'occasione di guadagno nella difficile congiuntura economica.

CAAB si riserva, altresì, la facoltà di chiedere chiarimenti e/o la produzione di ulteriori documenti agli interessati ed eventualmente di escluderli a suo insindacabile giudizio.

2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE (lo "Stand")

A seguito della disdetta da parte del concessionario Novafрут S.r.l. dello stand n. 18, CAAB è rientrata nella disponibilità di detto bene immobile. CAAB intende assegnare, a seguito dell'espletamento della presente procedura, una porzione di detto bene immobile come di seguito descritto.

Si riporta di seguito la specifica dello **Stand** di cui al presente avviso.

Ubicazione: Lo Stand è situato a Bologna in via Paolo Canali n. 16 interno 18 (porzione lato est). In particolare, lo stand si trova all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso c.d. NAM (Nuova Area Mercatale) del Centro Agroalimentare di Bologna.

Identificativi catastali: NCEU di Bologna - Foglio 87, Part. 527, sub 214 e sub 211 (porzione lato est PT. e porzione ufficio piano. 1°).

Successivamente al frazionamento dello stand, CAAB/Prelios provvederà all'adeguamento catastale.

Dimensioni: Lo Stand, delimitato con bordatura in colore rosso nell'allegata planimetria (**All. 2a) - Planimetria del Piano Terra e All. 2b) - Planimetria del piano primo uffici**) consiste in una porzione dello stand n. 18 inizialmente assegnato a Novafрут S.r.l. nella sua interezza.

In particolare, lo Stand è composto come segue:

- una superficie al Piano Terra di circa 806 mq. complessivi lordi, convenzionalmente n. 3 (tre) moduli da circa 269 mq. lordi ciascuno;
- una superficie destinata ad uffici al Piano Primo per complessivi mq. 70 lordi circa, incluso il vano scala ed il servizio igienico esclusivo.

Stand: Bologna - Via Paolo Canali n. 16 interno 18 (parte) - Piano Terra				
Stand	Superficie Chiusa interna 8,90x30,20 (=mq)	Superficie in galleria 8,90x 4,75 (=mq)	Superficie retro stand 8,90x14 (=mq)	Superficie carico/scarico 8,90x19,80 (=mq)
Modulo 1	268,78	42,275	124,60	176,22
Modulo 2	268,78	42,275	124,60	176,22
Modulo 3	268,78	42,275	124,60	176,22
TOTALE Stand	806,4	126,8	373,8	528,7

NOTA: le superfici sono lorde ed indicative

Inoltre, lo Stand presenta le seguenti pertinenze:

- area espositiva in galleria lungo tutto il fronte di circa 26,70 mt. per una profondità di circa mt. 4,75;
- area retrostand profonda circa 14 mt.;
- area di carico scarico lunga circa 19,80 mt. sino alla fine del muro di contenimento della rampa.

Dotazioni e impiantistica:

Dotazioni standard

Lo Stand viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova e con le dotazioni Standard di seguito riportate:

- *Impianto elettrico e telematico di distribuzione interna nello stato di fatto in cui si trova*
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento realizzato con pompe di calore*
- *Impianto di adduzione di acqua potabile;*
- *n. 1 scala di accesso agli uffici posti al piano primo*
- *n. 2 servizi igienici al piano terra*
- *n. 1 servizio igienico al piano primo.*

Essendo lo Stand oggetto di assegnazione il risultato di un frazionamento, CAAB provvederà a realizzare a sua cura e spese quanto segue:

- la parete divisoria sul lato ovest (ossia sul lato che rimane nella disponibilità di CAAB) al piano terra;

- la chiusura dell'apertura indicata con la lettera x) nell'allegata planimetria Piano 1° uffici;
- l'impianto di condizionamento caldo/freddo a mezzo split nel locale ufficio al piano primo;
- la rimozione del box regia di circa mq. 16 situato al piano terra ed individuato nell'allegata planimetria All. 2A) col colore giallo;
- la rimozione di n. 1 pesa che si trova sulla realizzanda parete divisoria al piano terra;
- adeguamento/sezionamento dell'impianto elettrico esistente.

Il Concorrente prende specificatamente atto che le eventuali ulteriori opere di adeguamento strutturale impiantistico che si dovessero rendere necessarie per rendere lo stand idoneo all'uso restano a suo completo carico, inclusa l'eventuale la rimozione di un servizio igienico a piano terra.

Dotazioni aggiuntive

Il Concorrente prende, altresì, atto che all'interno dello Stand si trovano due celle frigo adiacenti, una di 105 mq e l'altra di 63 mq, per una superficie complessiva di circa **mq. 168**, identificato nell'allegata planimetria All. 1) con il colore azzurro e la denominazione **blocco cella 2**, che verranno consegnate nello stato di fatto in cui si trovano.

Dette celle sono alimentate da un unico motore a servizio anche della cella situata nello stand adiacente n. 20. È comunque presente un contatore di energia per consentire la ripartizione delle spese di competenza.

All'interno dello Stand si trovano inoltre:

- n. 1 (uno) box cassa della superficie di 19 mq. circa;
- n. 1 (una) pesa;
- rampe/pedane di carico: n. 4 (quattro).

Si precisa che le suddette dotazioni aggiuntive rimarranno nella disponibilità del concessionario fino alla scadenza della concessione fissata al 31.12.2023 o fino alla diversa data in caso di risoluzione anticipata della Concessione.

Celle frigorifere (porzione del blocco cella 1) di proprietà del precedente assegnatario NOVAFRUT srl

Si precisa altresì che all'interno dello Stand si trovano n. 2 (due) celle frigorifere, una di 67 mq e l'altra di 40 mq, per complessivi 107 mq., il c.d. "blocco cella 1", come evidenziato nell'allegata planimetria **All. 2a**) con colore verde ancora di proprietà della Novafrut Srl, rispetto alle quali da parte di CAAB/Prelios è in corso una trattativa per l'acquisizione.

Il Concorrente avrà in assegnazione - come dotazione aggiuntiva - a titolo gratuito fino alla scadenza della concessione (31.12.2023), anche le suddette celle.

Destinazione d'uso dello Stand e contratto di assegnazione:

Lo Stand, che si trova all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso, sarà assegnato in concessione per la vendita di prodotti ortofrutticoli secondo lo schema di concessione che sarà allegato all'eventuale, successiva Lettera di invito.

La concessione per l'assegnazione dello Stand **scade il 31.12.2023**, in concomitanza con le altre concessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo.

È previsto un deposito cauzionale pari a 4 (quattro) mensilità maggiorato dell'IVA.

Corrispettivo:

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello Stand è fissato a corpo in **euro/anno 103.321,60 (centotremilatrecentoventuno/60) oltre ad IVA di legge.**

In particolare, detto corrispettivo è determinato come segue:

- **euro/anno 34.067,90 x n. 3 = euro 102.203,70** per i tre moduli al piano terra
- **euro/anno 1.117,86** per l'ufficio al piano primo di circa 70 mq. assegnato a corpo.

N.B. Si precisa che il corrispettivo di euro/anno 1.117,86 per l'ufficio al primo piano è quello previsto esclusivamente in caso di spostamento da parte di concessionari che hanno già in assegnazione un ufficio di dimensione equivalente all'interno del NAM.

Negli altri casi il corrispettivo per l'ufficio sarà di euro/anno 9.109,73 (in luogo di euro/anno 1.117,86) e, conseguentemente, il corrispettivo dello Stand a corpo ammonterà complessivamente ad euro/anno 111.313,49 (centoundicimilatrecentotredici/49) in luogo di euro/anno 103.321,60 (centotremilatrecentoventuno/60), oltre ad IVA di legge.

Detti importi sono riferiti all'1.1.2021 e sono soggetti a rivalutazione ISTAT annuale del 100% (cento per cento).

Detto importo ricomprende, inoltre, gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Il Concorrente prende atto che resteranno interamente a proprio carico le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative allo Stand.

Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna:

Si precisa che gli assegnatari degli immobili situati all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna dovranno sottostare alle norme del Regolamento (**Allegato 6**).

Sopralluogo dello Stand:

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo dello Stand possono presentare relativa richiesta a CAAB, entro e non oltre il giorno 25 maggio 2021, a mezzo PEC al seguente indirizzo: caab.bandiegare@legalmail.it.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'assegnazione dello Stand devono, a pena di esclusione, far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo caab.bandiegare@legalmail.it ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegna diretta a mano (esclusivamente dalle h. 9.00 alle h. 12.30 nei giorni feriali dal lunedì al venerdì), la manifestazione di interesse a CAAB spa - Ufficio Marketing Via Paolo Canali n. 16, CAP 40127 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31 maggio 2021**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: "AVVISO ESPLOLATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UNO STAND (CIRCA 806 MQ. AL PIANO TERRA ED UN UFFICIO AL PIANO PRIMO) DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA" e indicante il nome/denominazione del mittente.

Si precisa che a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19, gli orari di apertura al pubblico degli uffici di CAAB sono ridotti e pertanto **la consegna del plico cartaceo sarà possibile esclusivamente previa fissazione di un appuntamento scrivendo all'indirizzo e-mail: marketing@caab.it**.

In caso di invio a mezzo PEC la Manifestazione di interesse dovrà recare firma digitale.

La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di CAAB ove per disguidi ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del mittente e anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo



raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'ufficio o dell'agenzia accettante.

La manifestazione d'interesse non costituisce per CAAB vincolo all'assegnazione.

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta in conformità al Format manifestazione di interesse allegato al presente avviso (**Allegato 3**), scaricabile dal sito web di CAAB (www.caab.it).

4. TRATTAMENTO DEI DATI E CODICE ETICO

Ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n.196/2003 (come modificato dall'art. 12 del Regolamento UE n. 679/2016), relativo al trattamento ed ai diritti di accesso ai dati personali, si informa che il trattamento dei dati forniti sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti del Concorrente (**Allegato 4**).

Con delibera del 6 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di CAAB ha approvato il Codice Etico che regola i comportamenti dei concorrenti e degli aggiudicatari, e dei loro eventuali subappaltatori e sub affidatari, nonché dei dipendenti del CAAB medesimo. Il Concorrente e/o l'Assegnatario nell'esecuzione della Convenzione e, in generale in tutti i rapporti con CAAB, si impegna - anche per i propri dipendenti e/o collaboratori ex art. 1381 cod. civ. - a rispettare, oltre alle norme di legge e ai regolamenti vigenti, anche i principi previsti nel Codice Etico di CAAB allegato alla presente (**Allegato 5**).

Nel caso in cui Concorrente e/o l'Assegnatario non si attenga ai valori e ai principi previsti dal Codice Etico o ponga in essere atti con questi contrastanti, CAAB avrà il diritto di risolvere la Convenzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ. fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, ivi inclusi il diritto di risarcimento degli eventuali danni subiti.

5. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

Il Responsabile del procedimento è individuato nella dr.ssa Daniela Mattioli Responsabile Marketing Immobiliare di CAAB.

Recapiti: tel. 0512860330 dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 12:00; e-mail: marketing@caab.it; casella posta certificata: caab.bandiegare@legalmail.it

Il presente avviso sarà pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Bologna e sul sito web di CAAB (www.caab.it).

Bologna, 11 maggio 2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



Dr.ssa Daniela Mattioli

Allegati:

Allegato 1: elaborato planimetrico catastale F. 87 Part. 527

Allegato 1b: planimetria dello Stand - piano terra

Allegato 2: planimetria dello Stand - piano primo uffici

Allegato 3: Format manifestazione di interesse

Allegato 4: Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR n. 679/2016

Allegato 5: Codice Etico

Allegato 6: Regolamento del Centro Agroalimentare di Bologna