

Caab, new and sustainable

Part of the Fico-Eataly World joint venture, Bologna's new municipal produce market is about to open

by / di Cédric Greene

Opening a municipal wholesale market is an event that usually occurs every 50-100 years, once in a lifetime more or less. Bologna is definitely an exception to the rule, however. Indeed, the city is getting ready to bring on-line its new wholesale produce market a mere 16 years after the previous one made its debut. Therein hangs a tale.

Design ups and downs

The why of it all is, so to speak, a tale of two markets and worth a brief retelling. The Caab that opened in 2000 was saddled with certain design drawbacks that made logistic operations costly since both time and money were not being harnessed to full advantage. The vendor stalls, to take just one example, had

29 heavy-duty lorries can be unloaded at the same time gli automezzi pesanti che possono scaricare contemporaneamente

Aprire un mercato all'ingrosso è un'operazione che in una città può accadere mediamente ogni 50 o 100 anni. A Bologna la tendenza è diversa e un nuovo mercato ortofrutticolo all'ingrosso sta per essere aperto ad appena 16 anni di distanza dalla precedente inaugurazione.

Tutto comincia da un errore

Per comprendere meglio l'avvicendamento delle due infrastrutture commerciali è necessario riassumere la storia recente del polo mercatale bolognese. Il Caab era nato nel 2000 con alcuni difetti progettuali che rendevano le operazioni logistiche interne dispendiose in termini di tempo e denaro. Tanto per fare un esempio, il retro degli stand di vendita era totalmente sprovvisto di rampe di carico. La vecchia struttura ha tuttavia alcuni pregi, tra cui le belle caratteristiche architettoniche (ad esempio la copertura è completamente realizzata con legno a vista). La società di gestione, che è proprietaria del mercato e delle strutture logistiche dell'area, al fine di mi-

Efficiente e sostenibile ecco il nuovo Caab

A Bologna, nell'ambito del progetto Fico - Eataly World, sta per inaugurare il nuovo mercato ortofrutticolo all'ingrosso

no rear bays for unloading and loading. Yet the facility also had its architectural pluses, like the exposed wood paneling that softened the lines of the roofs. The upshot: Caab was not living up to its potential and needed to boost its economic performance. Enter the market's owner-management team (98% of the facility is city owned) with a radical, even courageous, plan to re-develop the property by building a new Caab in an adjacent area. The core idea was to give the market a better competitive edge for businesses, to enhance its overall financial performance and, no less important, make it more environmentally sustainable in the process. The challenge was big but found a willing taker in the joint venture Fico-Eataly World. A food entertainment-cum-educational park designed to showcase the best of what Italy produces and cooks, Fico-Eataly World is expected to host more than 6 million visitors a year in its nearly 80,000 square metres, including the city's

11 million Kwh generated by Caab's solar panels
milioni di Kwh la capacità produttiva degli impianti fotovoltaici del Caab

gliorare la performance economica dell'asset (la proprietà è per il 98% pubblica), ha deciso di ridefinire totalmente la propria strategia. Con una scelta coraggiosa si è quindi voluto cambiare radicalmente l'utilizzo della struttura mercatale e nel

contempo ricostruire in toto un nuovo Caab in un'area antistante. Fin dall'inizio è stato deciso che l'operazione doveva essere compiuta con il fine di aumentare la competitività del mercato ortofrutticolo, oltre che i risultati economici della proprietà, il tutto nell'ottica di una totale sostenibilità ambientale.

È stato quindi lanciato il progetto Fico - Eataly World, che sarà un grande parco di intrattenimento ed educazione alimentare, che rappresenterà il meglio della produzione italiana e si prevede ospiterà oltre sei milioni di visitatori all'anno. Fico - Eataly World occuperà la grande struttura (circa 80.000 metri quadri) in cui oggi è operativo il Mercato ortofrutticolo di Bologna. In circa un anno, modificando un capannone già esistente, è stato creato un nuovo grande stabilimento: nel nuovo Caab sarà operativo il Mercato ortofrutticolo all'ingrosso del capoluogo emiliano.





new F&V market that will be housed in an already extant warehouse that has been renovated to meet the specific needs of the companies doing business within its precincts.

State-of-the-art logistics

The new Caab is leaner in physique but decidedly more muscular than its predecessor when it comes to logistical performance, sustainability and safety features. The core of its 40,000 overall square-metre area, which includes 5,400 square metres of office space for rent and 15,000 square metres of warehouse facilities, is a sleek 400-metre-long gallery.

The whole complex is designed to streamline the flow of produce arrivals and despatches, a must for a market like Bologna's that supplies local retailers. Vendor spaces will be more versatile too since they will feature loading bays that are both flush and raised in order to handle different types of light-duty vehicles. It will also feature a central logistics platform with a

Logistica all'avanguardia

Il nuovo Caab è una struttura di dimensioni ridotte rispetto al precedente corpo di fabbrica, ma con performance logistiche, di sostenibilità e di sicurezza, assai superiori. La nuova area mercatale è composta da un'unica grande galleria della lunghezza di 400 metri: in totale la superficie della struttura è di circa 40.000 metri quadrati. Nella nuova struttura sono disponibili anche 5.400 metri quadrati di locali ad uso ufficio a cui si devono aggiungere gli oltre 15.000 metri quadrati dei magazzini logistici già esistenti.

La progettazione ha voluto ottenere una maggiore velocità negli spostamenti interni delle merci e quindi nel carico/scarico delle stesse, una caratteristica fondamentale in un mercato con funzione re-distributiva quale quello di Bologna. Gli ambienti per la vendita avranno una maggiore versatilità logistica e sono dotati sia di rampe di carico/scarico a sbalzo sia di aree per il carico a raso di veicoli leggeri. Inoltre, il Nuovo Caab è dotato di una piattaforma logistica centralizzata con capacità di carico/scarico contemporaneo di 29 automezzi pesanti.

**TEN YEARS AGO
DIECI ANNI FA**

Bologna's Caab municipal market was home to a third more businesses in 2006 than it is today. The last decade has seen many changes that have contributed to the result: closure of peripheral terminals, mainly in smaller cities, a gradual shift in retail to big chains and a continual slide of consumer sales. Nel 2006 il Caab, centro agroalimentare di Bologna, ospitava un terzo degli operatori in più rispetto a oggi. In dieci anni molte strutture periferiche terminali hanno chiuso, soprattutto nelle città più piccole, anche per la progressiva modifica del sistema distributivo che iniziava a spostarsi verso la Gdo e la costante riduzione dei consumi.

capacity designed to handle 29 heavy-duty trailer lorries at the same time.

Clean, green energy

The new Caab, which is also called NAM for New Food

Market, will combine faster logistics and lower costs. Overhead too will be lower thanks to new design features that also incorporate the latest technology advances that save energy and reduce the carbon footprint. The crown jewels are clearly its 100,000 square metres of solar panels generating more than 11 million Kwh of electricity, to which will soon be added other panels on the roofs of the sheltered car parks for a power-generating total of more than 15 million Kwh. ■

60 thousand square metres of new facilities
60mila i metri quadrati della nuova struttura

Energia pulita e conveniente

Il Nam dovrà essere una struttura dove a tempi logistici inferiori corrisponderanno costi più bassi. Si avranno poi anche costi gestionali inferiori, viste le carat-

teristiche costruttive ma anche per l'adozione di tutte le più moderne tecnologie di risparmio energetico.

La struttura è completamente orientata alla sostenibilità economica e ambientale: si utilizzerà energia pulita prodotta dai grandi impianti fotovoltaici Caab (100.000 metri quadrati per oltre 11 milioni di Kwh) che verranno a breve notevolmente ampliati con la costruzione di tettoie fotovoltaiche nelle aree di parcheggio: l'obiettivo è oltrepassare i 15 milioni di Kwh di energia prodotta. ■

