

# **AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI ALCUNE AREE DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO INTEGRATO**

## **1. OGGETTO**

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte all'acquisto del diritto di superficie di alcune aree del Centro Agroalimentare di Bologna, di cui attualmente CAAB S.p.a. ("**CAAB**" o "**Società**") è proprietaria superficiaria, meglio identificate al successivo art. 2, da destinare alla realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato, come di seguito descritto, preliminarmente alla procedura mediante confronto competitivo che la Società si riserva di avviare nelle modalità e nelle forme che riterrà opportune.

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile, né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n. 58/1998.

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 l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.

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

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

Gli interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse entro il termine indicato all'art.6.

## **2. DESCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Si riporta di seguito la specifica del bene la cui proprietà superficiaria sarà oggetto di cessione.

- a) **Luogo** in cui si trovano le aree: Centro Agroalimentare di Bologna in ***via Paolo Canali - 40127 Bologna.***
- b) **Oggetto e durata:** Cessione del diritto di superficie su alcune aree del Centro Agroalimentare di Bologna per una superficie disponibile di circa **mq. 20.338** complessivi, così come meglio individuate nell'**Allegato 1 - A) - elenco dei mappali**

**interessati dall'installazione dei pannelli fotovoltaici.** Si precisa che alcune aree oggetto della presente procedura sono già state identificate catastalmente, altre invece saranno identificate catastalmente in una fase successiva della presente procedura e comunque entro la data di invio della Lettera di invito, dovendo anche tener conto delle caratteristiche dell'area dell'impianto indicato con il numero 5 (copertura del fabbricato sud di NAM).

Si allegano inoltre la planimetria delle aree interessate dal progetto fotovoltaico (**Allegato 1 – B) planimetria aree**) e l'ortofoto (**Allegato 1 – C) ortofoto aree**).

Come risulta dalle planimetrie allegate sopra richiamate, le aree interessate dall'installazione dell'impianto fotovoltaico sono delle seguenti tipologie:

- i)** aree adibite a parcheggio coperto per complessivi mq. 11.018 (F. 87 Mapp. 525 Sub 36 e Sub. 37; F. 87 Mapp. 530 Sub 5 parte (in corso l'identificazione catastale); F. 87 Mapp. 525 sub 38; F. 87 Mapp. 899 Sub 1; F. 87 Mapp. 890 Sub 1);
- ii)** coperture di fabbricati esistenti:
  - copertura della porzione sud del fabbricato di NAM; si stima una superficie complessiva disponibile per l'installazione di pannelli pari a 8.470 mq. (F. 87 Mapp. 527 Sub: in corso di definizione identificativo)
  - copertura del fabbricato destinato a stazione ecologica Hera, con superficie di circa 850 mq. (F. 87 Map. 530 Sub 7).

Le suddette superfici dovranno essere destinate esclusivamente alla realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato atto alla produzione di energia elettrica in modalità eco-compatibile e rinnovabile.

In particolare, l'Aggiudicatario dovrà realizzare un impianto fotovoltaico (l'“**Impianto Fotovoltaico**”) tenendo conto che:

- con riferimento alle superfici di cui alla precedente **lettera i)** l'aggiudicatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, la copertura degli stalli dei parcheggi attraverso la realizzazione di una struttura di sostegno integrata con pannelli fotovoltaici e relative opere funzionali accessorie e di collegamento ivi incluse le cabine elettriche e le sottostazioni di trasformazione, nonché comprensiva dell'impianto di illuminazione dei parcheggi;
- con riferimento alle coperture di fabbricati esistenti di cui alla **precedente lettera ii)** l'aggiudicatario potrà installare i pannelli fotovoltaici, sull'intero

sviluppo lineare dell'edificio, sulla tettoia sud e sul retrostante fabbricato a magazzino, sia lungo le fasce orizzontali di solaio, sia sulle fasce costituite dalle coppelle curvilinee di copertura rialzate sopra le finestrate verticali. Si precisa che le coperture sono consegnate nello stato in cui si trovano, e che le verifiche statiche sono a carico dell'aggiudicatario come anche i costi per i lavori di adeguamento eventualmente necessari. Dovrà essere garantito, al termine del periodo di utilizzo, il ripristino delle strutture edilizie esistenti, come indicato nelle prescrizioni tecniche inderogabili.

Nell'installazione dell'Impianto Fotovoltaico dovranno essere tassativamente rispettati i vincoli di natura tecnica di cui all'allegata scheda tecnica **Allegato 2 - Prescrizioni tecniche inderogabili**. In occasione della successiva lettera di invito sarà richiesto al concorrente di presentare un progetto di fattibilità tecnico economica (ex progetto preliminare) comprensivo di una relazione tecnico illustrativa dell'impianto che si intende realizzare che dovrà rispondere ai vincoli di cui all'**Allegato 2**.

La titolarità dell'Impianto Fotovoltaico e conseguentemente i rischi, i costi e i proventi connessi o derivanti dalla realizzazione dell'impianto stesso, dalla sua collocazione, dalle autorizzazioni e dai permessi necessari ai sensi delle vigenti norme, anche in materia edilizia, nonché dalla vendita di energia elettrica, saranno ad esclusivo e totale carico e/o beneficio del cessionario.

Il cessionario si impegna in ogni caso ad assicurare, a propria esclusiva ed integrale responsabilità, in considerazione della natura delle aree interessate nell'ambito delle quali si svolgono attività logistiche e commerciali all'ingrosso (nonché, con riferimento all'area indicata con il n. 5 di Stazione Ecologica HERA), di primario interesse del Concedente, la perfetta circolazione delle seguenti tipologie di veicoli (autovetture, autocarri e autotreni) per tutta la durata della relativa cessione.

### **3. LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La durata del contratto di cessione del diritto di superficie è pari a **25 anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo, da perfezionarsi mediante atto notarile reso in forma pubblica, che dovrà essere stipulato secondo le modalità, condizioni e termini che saranno indicati nella successiva lettera di invito.

Al termine della durata della cessione del diritto di superficie l'intero Impianto Fotovoltaico dovrà essere smantellato ed allontanato dal Centro Agroalimentare ad integrale ed esclusiva cura e spese del cessionario.

A tal proposito il cessionario si obbliga a lasciare in perfetto stato di conservazione le aree del Centro Agroalimentare di Bologna oggetto del presente diritto di superficie.

In caso di mancata o ritardata esecuzione della rimozione e dell'allontanamento dell'Impianto Fotovoltaico e del completo ripristino dello stato originario delle aree parcheggio e delle coperture entro la data di scadenza della concessione, CAAB si rivarrà sulla fideiussione che l'aggiudicatario dovrà presentare al momento della sottoscrizione del contratto di cessione.

#### **4. BASE D'ASTA E CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La base d'asta per la cessione del diritto di superficie di cui al presente avviso è pari ad **Euro 406.760,00** (quattrocentoseimilasettecentosessanta/00), soggetta ad IVA ai termini di legge, ossia **euro/mq 20,00** (venti/00) moltiplicato per la superficie complessiva stimata di mq. 20.338.

I concorrenti dovranno presentare offerta in aumento, secondo quanto stabilito nella successiva lettera di invito.

Sono ad esclusivo carico del cessionario tutti gli oneri e le spese accessorie, ivi comprese quelle comunque connesse alla stipulazione del contratto definitivo nelle forme di legge.

#### **5. SOPRALLUOGO**

E' previsto un sopralluogo obbligatorio delle aree oggetto di cessione del diritto di superficie di cui al presente Avviso.

La suddetta richiesta dovrà essere inviata mediante Posta Elettronica Certificata al seguente indirizzo: [caab.bandiegare@legalmail.it](mailto:caab.bandiegare@legalmail.it) entro le **ore 12.00 del giorno 6 dicembre 2021**.

CAAB comunicherà ai concorrenti che ne avranno fatta richiesta la data e l'orario in cui si svolgerà il sopralluogo.

#### **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'acquisto del diritto di superficie sulle aree sopra riportate, devono, **a pena esclusione**, far pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegna diretta, la manifestazione di interesse a CAAB spa - Ufficio Marketing - Via Paolo Canali n. 16 P. 1° interno 96, CAP 40127 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 dicembre 2021**, in plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la

seguinte dicitura: "AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI ALCUNE AREE DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO INTEGRATO" e indicante la ditta o la persona fisica mittente.

Il plico potrà essere consegnato anche a mano (previa richiesta di appuntamento scrivendo all'indirizzo email [marketing@caab.it](mailto:marketing@caab.it)), **dalle ore 09.00 alle ore 12.00 di tutti i giorni feriali (escluso il sabato)**, presso il suindicato recapito, che rilascerà la ricevuta di consegna, oppure **il plico potrà essere recapitato mediante Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: [caab.bandiegare@legalmail.it](mailto:caab.bandiegare@legalmail.it), purché la Manifestazione di interesse sia firmata digitalmente.**

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 postale 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 vincolo all'acquisto.

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta in conformità al modello **Allegato 3** al presente avviso, scaricabile dal sito web di CAAB ([www.caab.it](http://www.caab.it)).

## **7. TRATTAMENTO DEI DATI E CODICE ETICO**

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n.196/2003 (come modificato dall'art. 13 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 proponente (**Allegato 4**).

Con delibera del 26 ottobre 2020 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 Aggiudicatario nell'esecuzione del Contratto 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 il Concorrente 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 il contratto 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.

## **8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO**

Il Responsabile del procedimento è individuato nel dr. Duccio Caccioni Vicedirettore di Mercato di CAAB.

Recapiti: tel. 051 2860301 dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 12:00; e-mail: [marketing@caab.it](mailto:marketing@caab.it); casella posta certificata: [caab.bandiegare@legalmail.it](mailto: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](http://www.caab.it)).

**Bologna, 10 novembre 2021**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Dr. Duccio Caccioni*

**Allegato 1 - A):** elenco mappali interessati dall'installazione dei pannelli fotovoltaici

**Allegato 1 - B):** planimetria aree

**Allegato 1 - C):** ortofoto aree

**Allegato 2:** Prescrizioni tecniche inderogabili

**Allegato 3:** Format Manifestazione d'interesse

**Allegato 4:** Informativa per il trattamento dei dati personali

**Allegato 5:** Codice Etico