

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO

1. OGGETTO

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

Si segnala a mero titolo informativo che CAAB collabora al progetto GECO (Green Energy Community; link <https://www.gecocommunity.it/partners/>) finanziato dal fondo europeo EIT Climate-KIC e promosso AESS (Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile), ENEA (Agenzia Nazionale per le Nuove Tecnologie, l'Energia e lo Sviluppo Economico Sostenibile) e l'Università di Bologna. Tra gli obiettivi di GECO vi è quello di creare la prima Comunità Energetica Locale dell'Emilia-Romagna, nell'area Pilastro-Roveri e nella fattispecie CAAB si sta attivando a tal fine coinvolgendo anche gli operatori economici insediati nell'area.

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:** Mercato Ortofrutticolo (NAM – Nuova Area Mercatale) del Centro Agroalimentare di Bologna in ***via Paolo Canali n. 16 Piano 2 - 40127 Bologna.***

b) **Oggetto:** Cessione del diritto di superficie su una porzione di lastrico solare lato ovest del fabbricato Mercato Ortofrutticolo (NAM – Nuova Area Mercatale) del Centro Agroalimentare di Bologna avente una superficie complessiva di circa **mq. 3.354** (così come meglio individuata nell'**Allegato 1 - A**) – **planimetria catastale sub 194** con bordatura di colore azzurro) da destinarsi all'installazione di un impianto fotovoltaico di tipo integrato atto alla produzione di energia elettrica in modalità eco-compatibile e rinnovabile (l'**Impianto Fotovoltaico**). Per impianto o sistema solare fotovoltaico (o impianto fotovoltaico) si intende un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare, tramite l'effetto fotovoltaico; esso è composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici, uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata e altri componenti elettrici minori.

Per completezza si allega inoltre l'ortofoto (**Allegato 1 – B**) **planimetria ortofoto sub 194**).

Identificativi catastali:

Gli identificati catastali del lastrico solare in capo a CAAB sono i seguenti:

Comune di Bologna (A944) (BO) F. 87 Particella 527 Subalterno 194 Categoria F/5 Consistenza 7.710 mq (PARTE)

Si precisa che oggetto del presente avviso è una porzione di circa mq. 3.354 del sub 194 e non la sua interezza. Pertanto, CAAB, in una fase successiva della presente procedura e comunque entro la data di invio della Lettera di invito, procederà all'attribuzione dell'identificativo catastale assegnato alla porzione oggetto di cessione.

Si precisa inoltre che:

- 1) 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;

- 2) l'aggiudicatario si impegna in ogni caso ad assicurare, a propria esclusiva ed integrale responsabilità, in considerazione della natura degli edifici interessati nell'ambito dei quali si svolgono attività logistiche e commerciali all'ingrosso di primario interesse del Concedente, la perfetta tenuta ed impermeabilizzazione delle coperture, oggetto del suddetto diritto di superficie, per tutta la durata della cessione meglio specificata al successivo art. 3;
- 3) l'aggiudicatario dovrà realizzare l'impianto fotovoltaico tenendo conto che la superficie effettivamente solarizzabile è inferiore rispetto a quella complessiva oggetto di cessione;
- 4) 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;
- 5) nell'installazione dell'Impianto Fotovoltaico dovranno essere tassativamente rispettati i vincoli di natura tecnica di cui alla scheda tecnica (*Allegato - Prescrizioni tecniche inderogabili*) che sarà allegata alla successiva lettera di invito. Ad ogni modo si precisa sin d'ora che, per l'installazione dei pannelli al di sopra delle coperture dei fabbricati, in capo all'aggiudicatario sono richieste:
 - *la verifica delle modalità tecniche di installazione dei pannelli sulle strutture edilizie, che non devono procurare alcun danno alle strutture stesse ed essere amovibili con garanzia di ripristino dei componenti edilizi preesistenti;*
 - *la verifica strutturale della sicurezza statica dell'installazione rispetto alla capacità portante delle strutture di sostegno in rapporto al peso proprio degli elementi installati (pannelli fotovoltaici e relativi elementi di sostegno e fissaggio).*

In occasione della successiva lettera di invito sarà inoltre 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 alla suddetta scheda tecnica (*Allegato - Prescrizioni tecniche inderogabili*);

- 6) l'aggiudicatario dovrà garantire, al termine del periodo di utilizzo, il ripristino delle strutture edilizie esistenti, come indicato nel successivo art. 3.

3. LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del contratto di cessione del diritto di superficie è pari a **25 (venticinque) 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 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/anno 10.000,00 (diecimila/00)**, soggetta ad IVA ai termini di legge, oltre ad adeguamento ISTAT 100% annuo.

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.

Modalità di pagamento

Si precisa che, a scelta dell'Aggiudicatario, detto importo potrà essere versato

- a) in via anticipata, da versarsi in occasione dell'atto notarile di cessione del diritto di superficie, in un'unica soluzione con riferimento all'intero periodo di 25 (venticinque) anni. In tal caso il corrispettivo complessivo viene calcolato moltiplicando il corrispettivo annuo offerto per la durata di 25 anni, senza rivalutazione ISTAT;

- b) come corrispettivo annuale, incrementato dell'adeguamento ISTAT annuale (100%), da versarsi in via anticipata entro il giorno 10 del primo mese di ciascuna delle 25 (venticinque) annualità. In questo caso l'Aggiudicatario dovrà presentare una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta a garanzia del corretto e tempestivo pagamento dei canoni annuali e a copertura degli eventuali costi di smantellamento degli impianti.
- La predetta garanzia dovrà essere di importo pari a 5 (cinque) annualità del canone offerto, oltre ad aggiornamento Istat annuale e dovrà avere la durata di 5 (cinque) anni, con obbligo per l'Aggiudicatario di rinnovarla, per ulteriori 5 (cinque) anni, entro il termine di 12 (dodici) mesi prima di ciascuna scadenza, in modo che la garanzia sia sempre operativa per tutta la durata contrattuale.
- In caso di fidejussione assicurativa l'aggiudicatario dovrà produrre tale polizza completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze.
- In caso di mancato pagamento anche di una sola delle 25 (venticinque) annualità entro il termine sopra indicato CAAB incamererà la fidejussione versata per l'importo garantito e laddove l'Aggiudicatario non provveda al pagamento delle restanti annualità in unica soluzione entro il termine inderogabile di 60 (sessanta) giorni, il contratto cesserà con effetto immediato di avere efficacia.

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@legalmail.it entro le **ore 12.00 del giorno 24 ottobre 2022**.

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 Bologna **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31 ottobre 2022**, in plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: "AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO" 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), **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@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 2** al presente avviso, scaricabile dal sito web di CAAB (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 3**).

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 4**).



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, Vice Direttore del Mercato di CAAB.

Recapiti: tel. 051 2860301 dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 12:00; e-mail: marketing@caab.it; casella posta certificata: caab@legalmail.it

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

Bologna, 29 settembre 2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. Duccio Caccioni

Allegato 1 - A): planimetria catastale sub 194

Allegato 1 - B): planimetria ortofoto sub 194

Allegato 2: Format Manifestazione d'interesse

Allegato 3: Informativa per il trattamento dei dati personali

Allegato 4: Codice Etico