

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER
L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLO STAND N. 16 (538 MQ AL
P.T. OLTRE A 71 MQ AL P. 1°) SITUATO ALL'INTERNO DEL MERCATO
ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO
AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

1. OGGETTO

Il presente avviso (“**Avviso**”) è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte alla riassegnazione dello stand n. 16 (“**Stand**”) situato all’interno del Mercato Ortofrutticolo all’ingrosso (NAM – Nuova Area Mercatale) 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 27 giugno 2023 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 proposito si segnala che la proposta è condizionata alla messa a disposizione da parte di CAAB, entro 6 (sei) mesi dall’accettazione della proposta, di n. 3 (tre) banchine di carico retrostand (si veda successivo punto **D.3**).

Pertanto, con il presente Avviso CAAB intende verificare se vi sia un interesse del mercato ad ottenere la concessione dello Stand unitamente alle n. 3 (banchine) di carico retrostand nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

Qualora pervenissero manifestazioni di interesse nei termini e secondo le modalità indicate al successivo art. 6 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. 6.

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 DELLO STAND

A seguito della disdetta inviata il 7 novembre 2022 dal precedente concessionario Frigogel 2 – Primizia Srl CAAB è rientrata nella disponibilità dello Stand.

CAAB intende assegnare, a seguito dell'espletamento della presente procedura detto bene immobile come di seguito descritto.

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

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

B. Identificativi catastali: NCEU di Bologna - Foglio 87, mapp. 527, sub 210 Piano Terra e Piano Primo. Si allega l'elaborato planimetrico catastale F. 87, Part. 527 Piano Terra e Piano Primo (**All. 1**)

C. Dimensioni: Lo Stand, delimitato con bordatura in colore rosso nell'allegata planimetria (**All. 2**), è costituito da:

- una superficie al Piano Terra di circa 538 mq. complessivi lordi, convenzionalmente n. 2 (due) moduli da circa 269 mq. ciascuno;
- un ufficio di circa 71 mq. lordi situato al Piano Primo, collegato al magazzino al piano terra a mezzo di una scala interna.

Stand: Bologna – Via Paolo Canali n. 16 interno 16 – 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
TOTALE Stand 16 PT	538	84	249	352

NOTA: le superfici sono lorde ed indicative

Inoltre, lo Stand presenta le seguenti pertinenze:

- area espositiva in galleria lungo tutto il fronte di circa 17,80 mt. per una profondità di circa mt. 4,75;
- area retrostand lunga circa 14 mt.;
- area di carico scarico lunga circa 19,80 mt. sino alla fine del muro di contenimento della rampa.

D. Dotazioni, impiantistica e attrezzature

D.1 – Dotazioni e impiantistica Standard

Lo Stand è dotato di:

- n. 1 (uno) servizio igienico interno situato al piano primo;
- impianto di adduzione di acqua potabile con n. 1 (uno) punto presa situato nel magazzino al piano terra.

D.2 Attrezzature e impiantistica aggiuntiva in comodato fino al 31.12.2026

Il Concorrente prende, altresì, atto che lo Stand è già dotato delle attrezzature e dell'impiantistica aggiuntiva di seguito riportata:

- A) celle frigorifere di complessivi 179 mq. circa
- B) box cassa di circa 22 mq.: n. 1 (uno)
- C) pesa appoggiata a pavimento: n.1 (uno)
- D) supporto per carica batteria: n. 1 (uno)
- E) impianto elettrico completo

Il Concorrente prende specificatamente atto che le suddette attrezzature saranno assegnate da CAAB in comodato **gratuito** e consegnate, nello stato di fatto in cui si trovano, fino alla scadenza delle concessioni del Mercato Ortofrutticolo fissata al 31.12.2026, fatto salvo l'impegno del Concorrente a garantire per l'intero periodo, a **propria cura e spese**, la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

D.3 Nuove banchine di carico

In aggiunta alle anzidette Dotazioni e Attrezzature, CAAB mette gratuitamente a disposizione del Concorrente, entro 6 (sei) mesi dall'assegnazione dello Stand, n. 3 (tre) banchine di carico retrostand delle quali attualmente lo Stand è privo.

E. 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 all'ingrosso secondo lo schema di concessione già in uso per le concessioni in essere del Mercato Ortofrutticolo che sarà allegato all'eventuale, successiva Lettera di invito.

Durata della concessione

La concessione per l'assegnazione dello Stand oggetto della presente procedura **avrà scadenza al 31.12.2026, in concomitanza con le altre concessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo.**

Deposito cauzionale

È previsto un deposito cauzionale pari ad euro 6.000,00 (seimila/00).

Titolarità della concessione ed eventuale assegnazione pro-quota dello Stand

Tenuto conto che le dimensioni dello Stand oggetto di assegnazione potrebbero essere superiori rispetto alle effettive esigenze degli operatori potenzialmente interessati ad insediarsi nel Mercato di Bologna e tenuto anche conto, altresì, della non convenienza economica per CAAB di frazionare detto Stand, CAAB - al fine di perseguire la piena occupazione del Mercato Ortofrutticolo – intende favorire l'insediamento di nuovi operatori, consentendo anche un'assegnazione pro-quota dello Stand, da richiedersi in occasione della manifestazione di interesse oppure anche successivamente, ossia in vigenza della concessione, ferma restando la preventiva verifica del possesso dei requisiti in capo al/ai nuovo/i operatore/i.

Pertanto, lo Stand potrà essere alternativamente assegnato: (i) nella sua interezza ad un unico operatore economico, come avviene normalmente; (ii) pro-quota in condivisione fino ad un numero massimo di 3 (tre) operatori, fermo restando la loro responsabilità in solido del pagamento del Corrispettivo e degli oneri tutti scaturenti dal contratto di concessione.

Inoltre, in caso di nuovi operatori esterni al Mercato che sin da subito - ossia in occasione della manifestazione di interesse - chiedano un'assegnazione pro-quota dello stand, sarà riconosciuto un periodo di avviamento dell'attività in funzione degli investimenti previsti dallo stesso.

3. CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello **Stand** nella sua interezza, ossia il magazzino a piano terra (i due moduli A+B) e il relativo ufficio al piano primo, è **fissato a corpo in euro/mese 7.400,16 (settemilaquattrocento/16)**, oltre ad IVA di legge ed è così calcolato:

- per il magazzino al piano terra: euro/mese 6.527,44, oltre ad IVA di legge;
- per l'ufficio al piano primo: euro/mese 872,72, oltre ad IVA di legge.

Detto importo è riferito all'1.1.2023, è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%) a partire dall'1.1.2024.

Detto importo ricomprende:

- gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna (per esempio: manutenzione strade, parcheggi, verde, lavaggio/pulizia parti comuni, ecc.);
- gli oneri per l'allontanamento/smaltimento rifiuti per un quantitativo standard di rifiuto definito per ogni stand;
- i servizi specifici per il mercato ortofrutticolo legati alla "funzione pubblica del mercato all'ingrosso" come la statistica delle merci e dei prezzi, il controllo della qualità merceologica, ecc.;
- servizi generali di marketing.

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

Il Concessionario dovrà, inoltre, corrispondere al Comune di Bologna la tassa rifiuti per l'ufficio.

4. 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**).

5. SOPRALLUOGO DELLO STAND

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo dello Stand possono presentare relativa richiesta a CAAB, entro e non oltre 5 (cinque) giorni prima della scadenza del presente avviso, a mezzo PEC al seguente indirizzo: caab@legalmail.it.

6. 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@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. 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00 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 25 luglio 2023**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: "AVVISO

ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLO STAND N. 16 (538 MQ AL P.T. OLTRE A 71 MQ AL P. 1°) SITUATO ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA” e indicante il nome/denominazione del mittente.

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

In caso di consegna di plico cartaceo si chiede di fissare un appuntamento scrivendo all'indirizzo e-mail: marketing@caab.it.

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).

7. 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 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 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.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

Il Responsabile del procedimento è individuato nella dr. Duccio Caccioni Direttore del Mercato.

Recapiti: tel. 0512860313 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, 10 luglio 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. Duccio Caccioni

Allegati:

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

Allegato 2: planimetria dello Stand n. 16 sub 210 - piano terra e piano primo

Allegato 3:

3A) Format manifestazione di interesse operatore singolo

3B) Format manifestazione di interesse pro-quota

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