

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER
L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE FINO AL 31.12.2026 DELLO
STAND N. 20 DI CIRCA 538 MQ. - EVENTUALMENTE
FRAZIONABILE - 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 all’assegnazione di uno 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 27/03/2025 ha ricevuto da parte di un operatore economico (l’“**Operatore Economico**”) una proposta irrevocabile per l’assegnazione in concessione a partire dal mese di maggio 2025 di una porzione (circa la metà) dello stand n. 20 (lo “**Stand**”) ossia il solo Modulo A di 269 mq. (il “**Modulo A**”), meglio individuato al successivo art. 2.

Pertanto, con il presente Avviso CAAB intende verificare se vi sia un interesse del mercato ad ottenere la concessione dello Stand, nella sua interezza o frazionato (Modulo A o Modulo B), 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. 7 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 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. 7 fissato in ragione dell'urgenza dovuta alla necessità di assegnare celermente lo Stand, ovvero il Modulo A, in concessione al fine di tutelare la catena distributiva della filiera agro-alimentare, di non perdere un'occasione di guadagno nella difficile congiuntura economica nonché di favorire la dinamicità commerciale del Mercato attraverso l'inserimento di una nuova attività.

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 presentata da parte del precedente concessionario dello Stand del Mercato Ortofrutticolo, CAAB è rientrata da tempo nella disponibilità di detto bene immobile.

CAAB intende ora assegnare fino al 31.12.2026 (data di scadenza delle concessioni del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso), a seguito dell'espletamento della presente procedura, lo Stand ovvero il solo Modulo A, come di seguito descritto.

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

A. Ubicazione: Lo Stand è situato all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso c.d. NAM (Nuova Area Mercatale) del Centro Agroalimentare di Bologna situato a Bologna in via Paolo Canali, n. 16 interno 20, Piano Terra.

B. Identificativi catastali: NCEU di Bologna – Foglio 87, Part. 527, Sub 225, Piano Terra. Si allega l'elaborato planimetrico catastale F. 87 Part. 527 Piano Terra (**Allegato 1**).

C. Dimensioni: Lo Stand, indicato nell'allegata planimetria (**All. 2) – Planimetria dello Stand**), presenta una superficie al Piano Terra di circa 538 mq. complessivi lordi, convenzionalmente n. 2 (due) moduli di circa 269 mq. lordi ciascuno.

Bologna – Via Paolo Canali n. 16 interno 20 – 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 A	268,78	42,275	124,60	176,22
Modulo B	268,78	42,275	124,60	176,22
TOTALE Stand	538	84	249	352

NOTA: le superfici sono lorde ed indicative

Lo Stand quindi presenta le aree pertinenti di seguito riportate:

- 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:

Lo Stand sarà consegnato **nello stato di fatto in cui si trova** e con le dotazioni, l'impiantistica e le attrezzature già presenti e di seguito riportate.

D.1 – Dotazioni e impiantistica standard

Lo Stand viene assegnato completo di:

- n. 1 (uno) servizio igienico interno
- impianto di adduzione di acqua potabile con 1 punto presa.

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

Il Concorrente prende altresì atto che lo Stand è già dotato di alcune attrezzature aggiuntive e segnatamente di una cella frigorifera di circa mq 169 complessivi (divisa in due parti come indicato nell'allegata planimetria) e di un supporto per carica batteria.

Le suddette attrezzature saranno consegnate nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Concorrente prende specificatamente atto che le suddette attrezzature saranno assegnate in comodato fino alla scadenza della concessione fissata al 31.12.2026.

Il relativo contratto di comodato prevederà la manutenzione ordinaria e straordinaria a cura e spese dell'operatore economico assegnatario.

Il Concorrente prende altresì specificatamente atto che, con riferimento alla cella frigorifera, nel caso di richiesta di assegnazione del solo Modulo A, potrà utilizzare la sola porzione ricadente all'interno del Modulo A (vedasi planimetria allegata).

E. – Destinazione d'uso dello Stand e contratto di assegnazione:

Destinazione d'uso:

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

Durata della concessione:

La concessione per l'assegnazione dello Stand oggetto della presente procedura avrà decorrenza dal mese di maggio 2025 e scadenza al 30.12.2026 (in concomitanza con le altre concessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo), fermo restando la facoltà per il Concessionario di risolvere anticipatamente il contratto con preavviso di mesi 4 (quattro) da trasmettersi a CAAB a mezzo PEC.

Deposito cauzionale a garanzia della corretto adempimento alle obbligazioni previste nel Contratto di Concessione: Il Proponente dichiara di essere a conoscenza che il deposito cauzionale da versarsi prima della sottoscrizione del Contratto di Concessione relativo all'assegnazione dello Stand (che potrà essere monetario oppure fidejussione bancaria a prima richiesta), è un importo pari a 4 (quattro) mensilità di canone maggiorato dell'IVA.

3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

CAAB procederà prioritariamente all'assegnazione dello Stand nella sua interezza (Modulo A + Modulo B) come sopra descritto.

In mancanza di richieste di assegnazione in tal senso, CAAB si riserva la facoltà di valutare anche le richieste di assegnazione di una porzione dello Stand, ossia il solo Modulo A, che dovessero pervenire entro la scadenza del termine fissato al successivo art. 7.

A tal fine si allega la planimetria (**Allegato 2B- Planimetria ipotesi di frazionamento**) contenente l'ipotesi di frazionamento dello Stand nel Modulo A e Modulo B

Il Concorrente prende inoltre specificatamente atto che, tenuto conto del carattere temporaneo dell'assegnazione (fino al massimo al 31.12.2026), nonché della non convenienza economica e funzionale per CAAB a frazionare lo Stand in due unità distinte (Modulo A e Modulo B), in caso di assegnazione del solo Modulo A non verrà realizzato un muro di separazione tra i due moduli, fermo restando che l'assegnatario potrà utilizzare la sola porzione richiesta, senza sconfinare nell'area adiacente. Il

Concorrente prende altresì atto che, nel caso di assegnazione del solo modulo A (e NON dello Stand n. 20 nella sua interezza), CAAB potrà risolvere il contratto in ogni momento con preavviso di mesi 4 (quattro) e ottenere la restituzione del Modulo A assegnato senza che ciò possa ingenerare nel Concessionario alcuna pretesa.

Qualora ad esito della presente procedura non pervengano manifestazioni di interesse, CAAB accetterà la proposta irrevocabile dell'Operatore Economico di cui alle premesse e procederà quindi all'assegnazione del solo Modulo A.

4. CORRISPETTIVO

4.1 Assegnazione dello Stand nella sua interezza

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello Stand nella sua interezza (Modulo A + Modulo B) è fissato a corpo in **euro/anno 83.394,30 (ottantatremilatrecentonovantaquattro/33) oltre ad IVA di legge.**

Detto importo è riferito all'1.1.2025 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%) a partire dall'1.1.2026.

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.

Modalità di pagamento: canone mensile anticipato

4.2 Assegnazione del Modulo A dello stand 20

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione del solo Modulo A di 269 mq. circa, è fissato a corpo in **euro/anno 41.697,15 (quarantunomilaseicentonovantasette/15) oltre ad IVA di legge,** pari ad euro/mese 3.474,76 (tremilaquattrocentosettantaquattro/76) oltre ad IVA di legge.

Detto importo è riferito all'1.1.2025 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%) a partire dall'1.1.2026.

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, ed utenze in genere relative allo Stand.

Modalità di pagamento: canone mensile anticipato

5. 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**).

6. SOPRALLUOGO DELLO STAND

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo dello Stand possono presentare la relativa richiesta a CAAB, **entro e non oltre 6 (sei) giorni prima della scadenza del presente avviso**, a mezzo PEC al seguente indirizzo: caab@legalmail.it.

7. 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, 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 2 maggio 2025**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: " AVVISIO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE FINO AL 30.12.2026 DELLO STAND N. 20 DI CIRCA MQ. 538 – EVENTUALMENTE FRAZIONABILE - DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA" e indicante il nome/denominazione del mittente.

Si precisa che la consegna del plico cartaceo sarà possibile previa fissazione di un appuntamento scrivendo all'indirizzo e-mail: marketing@caab.it e ispettori@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).

8. 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 proponente (**Allegato 4**).

Con delibera del 15 gennaio 2024 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.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

Il RUP è individuato nel dr. Duccio Caccioni, Direttore di 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, 11 Aprile 2025

IL RUP e Direttore del Mercato

Dr. Duccio Caccioni

Allegati:

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

Allegato 2: planimetria dello Stand n. 20 (F. 87 Part. 527 Sub.225)

Allegato 2B: planimetria ipotesi di frazionamento (Modulo A; Modulo B)

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