

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER
L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLO STAND N. 12 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 ha ricevuto da parte di un operatore economico (l’**Operatore Economico**) una proposta irrevocabile per l’assegnazione in concessione a partire dal 1° aprile 2026, o prima data utile per la formalizzazione del contratto e inventario attrezzature, dello stand n. 12 (lo “**Stand**”) del Mercato Ortofrutticolo , 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 alle condizioni proposte dall’Operatore Economico, secondo quanto descritto al successivo art. 3 (Modalità di assegnazione), 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 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 nella disponibilità di detto bene immobile.

CAAB intende ora assegnare fino al **31.12.2028** (data di scadenza delle concessioni del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso), a seguito dell'espletamento della presente procedura, lo Stand, 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 12** (ex "**Loffredo Stella**"), Piano Terra e Piano Primo (**All. 1 – Elaborato planimetrico catastale del NAM**).

B. Identificativi catastali: NCEU di Bologna – Foglio 87, Part. 527, Sub 206, Piano Terra e Piano Primo. (**All. 2) – Planimetria dello Stand**)

C. Dimensioni:

Lo Stand, è costituito da :

- Uffici al Piano Primo per complessivi mq. 142 lordi circa, incluso il vano scala ed il servizio igienico esclusivo. Detto ufficio è collegato al Magazzino a mezzo di scala interna.
- Un Magazzino al Piano Terra di circa 1.075 mq. complessivi lordi, convenzionalmente n. 4 (quattro) moduli da circa 269 mq. lordi ciascuno, come da scheda riportata di seguito;

Stand: Bologna - Via Paolo Canali n. 16 interno 12 (ex Loffredo Stella) - 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

Modulo 3	268,78	42,275	124,60	176,22
Modulo 4	268,78	42,275	124,60	176,22
TOTALE Stand	1075,12	169,10	498,40	704,88

NOTA: le superfici sono lorde ed indicative

Lo Stand presenta quindi le seguenti pertinenze:

- area espositiva in galleria lungo tutto il fronte per una profondità di circa mt. 4,75;
- area retrostand profonda 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:

- *Impianto elettrico e telematico di distribuzione interna nello stato di fatto in cui si trova*
- *negli uffici, Impianto di riscaldamento/condizionamento realizzato con pompe di calore nello stato di fatto in cui si trova;*
- *Impianto di adduzione di acqua potabile;*
- *n. 1 scala di accesso agli uffici posti al piano primo*
- *n. 1 servizio igienico al piano terra*
- *n. 1 servizio igienico al piano primo.*

Il Concorrente prende specificatamente atto che le eventuali opere di adeguamento strutturale impiantistico che si dovessero rendere necessarie per rendere lo Stand idoneo all'uso restano a suo completo carico.

D.2. Attrezzature e impiantistica aggiuntiva in comodato fino al 31.12.2028:

Lo Stand è già dotato di alcune attrezzature aggiuntive e segnatamente:

D.2.A. - Attrezzature aggiuntive realizzate da CAAB

Il Concorrente prende atto che all'interno dello Stand si trovano:

- *Blocco cella frigorifera n.1 , articolato in 4 vani adiacenti di complessivi mq 213,49 , come da planimetria catastale;*
- *box cassa/pesa della superficie complessiva di 34 mq. circa;*
- *supporto per caricabatterie;*
- *rampe/pedane di carico: n. 1 (uno).*

D.2.B – Ulteriori Attrezzature

Il Concorrente è a conoscenza che all'interno dello Stand si trovano ulteriori attrezzature rispetto alle quali è in corso l'esatta ricognizione da parte di CAAB.

In particolare:

- *Blocco cella frigorifera n. 2 di circa mq 40, come da planimetria catastale;*
- *Blocco cella frigorifera n. 3 di circa mq 93 complessivi;*
- *N. 1 pesa.*

Le suddette attrezzature aggiuntive saranno consegnate nello stato di fatto in cui si trovano. Il Concorrente prende altresì specificatamente atto che le suddette attrezzature saranno assegnate in comodato gratuito fino alla scadenza del Contratto di Concessione dello Stand (**31.12.2028**). Il relativo contratto di comodato prevederà la manutenzione ordinaria e straordinaria a cura e spese dell'operatore economico assegnatario.

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 all'ingrosso 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 15 Aprile 2026 o prima data utile per la formalizzazione del contratto e inventario delle attrezzature .

La concessione relativa allo Stand **scadrà il 31.12.2028**, in concomitanza con le altre concessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo.

Deposito cauzionale a garanzia della corretto adempimento alle obbligazioni previste nel Contratto di Concessione:

Il Concorrente 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 pari ad euro **69.491,68** (sessantavovemilaquattrocentonovantuno/68), ossia un importo pari a 4 (quattro) mensilità di canone maggiorato dell'IVA.

3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

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 dello Stand.

4. CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello Stand nello stato di fatto in cui si trova è fissato a **corpo in euro/anno 170.881,19** (centosettantamilaottocentoottantuno/19), oltre ad IVA di legge, pari ad **euro/mese 14.240,10** (quattordicimiladuecentoquaranta/10), oltre ad IVA di legge.

Detto importo si compone delle seguenti voci:

- per il magazzino al piano terra: euro/anno 168.122,92, oltre ad IVA di legge;
- per gli uffici al piano primo: euro/anno 2.758,27, oltre ad IVA di legge .

Detto importo è riferito all'1.1.2026 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale del 100% (cento per cento) a partire dall'1.1.2027.

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 gli allacciamenti e le forniture di energia elettrica, acqua, telefonia, ed utenze in genere relative allo Stand. Inoltre dovrà corrispondere al Comune di Bologna la tassa rifiuti per l'ufficio.

Modalità di pagamento: canone mensile anticipato tramite RID

Decorrenza del Corrispettivo di concessione:

E' riconosciuto un periodo di allestimento e avviamento di **tre mesi** durante il quale non sarà dovuto il corrispettivo di concessione. Pertanto il pagamento del Corrispettivo di concessione dello stand n. 12 nella sua interezza decorrerà **dal quarto mese di assegnazione**.

Recesso

In merito al recesso dal Contratto, tenuto conto del riconoscimento di detto periodo di allestimento/avviamento, la richiesta di recesso non potrà essere presentata prima che sia decorso un anno dall'assegnazione dello stand n. 12, fermo restando un termine di preavviso di quattro mesi.

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 4 (quattro) 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 P. 1° interno 96, CAP 40127 **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 14 Aprile 2026**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: " AVVISIO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLO STAND N. 12 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 bandiegare@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**).

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, 18 Marzo 2026

IL RUP e Direttore del Mercato

Dr. Duccio Caccioni

Allegati:

Allegato 1: elaborato planimetrico catastale F. 87 Part. 527 Piano Terra e Piano Primo

Allegato 2: planimetria dello Stand n. 12 (F. 87 Part. 527 Sub. 206)

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