

# **AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLO STAND N° 18 (1.344 MQ. AL P.T. OLTRE A MQ 425 DI UFFICI AL P.1) - EVENTUALMENTE FRAZIONABILE - DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

## **1. OGGETTO**

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte all'assegnazione di uno stand situato all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso 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.

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.

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.

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE (lo "Stand")**

A seguito della disdetta presentata in data 22 giugno 2020 da parte del concessionario Novafrut S.r.l. dello stand individuato con il n. 18 ("**Stand**"), CAAB rientrerà nella disponibilità di detto bene immobile che intende assegnare a seguito dell'espletamento della presente procedura.

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

**A. Ubicazione:** Lo Stand è situato all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna situato a Bologna in via Paolo Canali, n. 16 interno 18. In particolare, lo Stand si trova

all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso c.d. NAM (Nuova Area Mercatale). Vedasi l'allegato Mappa del Centro Agroalimentare di Bologna (**Allegato 1 a**).

**B. Identificativi catastali:** NCEU di Bologna - Foglio 87, Part. 527, sub 224 e sub 211.

Si allega l'elaborato planimetrico catastale F. 87 Part. 527 (**Allegato 1 b**),

**C. Dimensioni:**

Lo Stand, delimitato con bordatura in colore rosso nell'allegata planimetria (**All. 2a**) - **Planimetria dello Stand Piano Terra e All. 2b**) - **Planimetria dello Stand piano primo uffici**) è composto da:

- una superficie al Piano Terra di circa 1.344 mq. complessivi lordi, convenzionalmente n. 5 (cinque) moduli da circa 269 mq. lordi ciascuno, nonché
- una superficie destinata ad uffici al Piano Primo per complessivi mq. 425 lordi circa.

Inoltre lo Stand ha le seguenti pertinenze:

- area espositiva in galleria lungo tutto il fronte di circa 44,50 mt. per una lunghezza di circa mt. 4,75
- area retro Stand lunga circa 14 mt.
- area di carico scarico lunga circa 19,80 mt. sino alla fine del muro di contenimento della rampa.

Stand n. 18: Bologna - Via Paolo Canali n. 16 interno 18 - 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
Modulo 5	268,78	42,275	124,60	176,22
<b>TOTALE Stand di 5 moduli PT</b>	<b>1.344</b>	<b>211</b>	<b>623</b>	<b>881</b>

**D. Dotazioni e impiantistica:**

**D.1 - Dotazioni Standard**

Lo Stand è dotato delle dotazioni Standard di seguito riportate:

- *Impianti elettrici e telematici di distribuzione interna*

- *Impianto di riscaldamento/condizionamento realizzato con pompe di calore*
- *Impianto di adduzione di acqua potabile;*
- *n. 1 scala di accesso agli uffici posti al piano primo*
- *n. 2 Servizi igienici al piano terra*
- *Servizi igienici negli uffici del piano primo.*

Il Concorrente prende specificatamente atto che il costo delle eventuali, ulteriori opere di adeguamento strutturale impiantistico che si dovessero rendere necessarie per rendere lo Stand idoneo all'uso resta a suo completo carico.

## **D.2 - Dotazioni aggiuntive**

Il Concorrente prende, altresì, specificatamente atto che all'interno dello Stand si trovano 2 (due) celle frigorifere adiacenti (c.d. Blocco cella 2) una di circa 63 mq. e l'altra di circa 105 mq., per complessivi circa mq. 168, come evidenziato nell'allegata planimetria **All. 2a**).

Dette celle sono alimentate da un unico motore a servizio anche della cella situata nello stand adiacente n. 20. È comunque presente un contatore di energia per consentire la ripartizione delle spese di competenza.

All'interno dello Stand si trovano inoltre:

- n. 2 (due) box cassa/regia della superficie di 35 mq. circa complessivi
- n. 2 (due) pese
- rampe/pedane di carico: n. 5 (cinque).

Si precisa che le suddette dotazioni aggiuntive rimarranno nella disponibilità del concessionario fino alla scadenza della concessione fissata al 31.12.2023 o fino alla diversa data in caso di risoluzione anticipata della Concessione.

## **Strutture e attrezzature di proprietà del precedente assegnatario non ricomprese nel Corrispettivo**

Si precisa che all'interno dello Stand al momento si trovano alcune strutture ed attrezzature di proprietà del precedente assegnatario Novafrut srl, che quest'ultimo avrà il diritto di rimuovere in occasione della futura riconsegna formale dello Stand a CAAB.

Tra queste, a titolo esemplificativo, vi è una cella frigorifera di circa 214 mq. complessivi, il c.d. "blocco cella 1", formato da 4 (quattro) celle adiacenti come evidenziato nell'allegata planimetria **All. 2a**).

Pertanto, tenuto conto che dette strutture e attrezzature, poiché attualmente di proprietà Novafrut srl, non faranno parte della dotazione dello Stand, il Concorrente prende atto che la loro eventuale acquisizione dovrà essere formalizzata a parte direttamente con il suddetto soggetto.

### **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 secondo lo schema di concessione che sarà allegato all'eventuale, successiva Lettera di invito.

La concessione per l'assegnazione dello Stand scade il 31.12.2023, in concomitanza con le altre concessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo.

È previsto un deposito cauzionale pari a 4 (quattro) mensilità maggiorato dell'IVA .

Nel caso di assegnazione dello Stand nella sua interezza l'importo del deposito cauzionale è pari ad euro 80.520,00 (ottantamilaquattrocentoventi/00).

### **3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE**

CAAB procederà prioritariamente all'assegnazione dello Stand nella sua interezza 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 sola porzione dello Stand (lo Stand 18A oppure lo Stand 18B) che dovessero pervenire entro la scadenza del termine fissato al successivo art. 3, comprensiva o meno dei relativi uffici al Primo Piano.

A tal fine si allega la planimetria contenente l'ipotesi di frazionamento dello Stand nello **Stand 18A e nello Stand 18B (con o senza gli uffici di pertinenza al Primo Piano)** nonché **dell'Ufficio C al Piano Primo (All. 2 c)**. Si precisa che le superfici riportate nella suddetta planimetria sono Superfici Utili Nette.

**Lo Stand 18A** è costituito da:

- 3 (tre) moduli di magazzino al piano terra e
- 167 mq. di uffici di pertinenza al Primo Piano (che possono essere richiesti facoltativamente)

Si precisa che le 4 (quattro) celle frigorifere (c.d. blocco celle 1) di complessivi 214 mq., che sono riportate nella Planimetria All.2c sono di proprietà del precedente concessionario Novafrut srl e, pertanto, non fanno parte della dotazione dello Stand 18A.

**Lo Stand 18 B** è costituito da:

- 2 (due) moduli di magazzino al piano terra e
- 121,50 mq. di uffici di pertinenza al Primo Piano (che possono essere richiesti facoltativamente)

Per quanto riguarda il frazionamento dello Stand nelle suddette due porzioni 18A e 18B, CAAB sosterrà esclusivamente le spese relative alla realizzazione della parete di

separazione tra i due nuovi stand ed eventualmente quelle per la scala interna aggiuntiva per l'accesso agli uffici del Piano Primo qualora il Concorrente intendesse ricevere anche questi ultimi in assegnazione.

Il Concorrente prende specificatamente atto che il costo delle eventuali ulteriori opere di adeguamento strutturale impiantistico (incluso il sezionamento degli impianti elettrici esistenti) che si dovessero rendere necessarie per rendere ciascun Stand (lo Stand 18A e lo Stand 18B) idoneo all'uso restano a suo completo carico.

### **L'Ufficio C al Primo Piano**

L'ufficio residuale indicato nell'allegata planimetria All.2c), denominato "Ufficio C", della superficie di mq. 77 complessivi, non facendo parte né dello Stand 18A né dello Stand 18B, potrà essere assegnato separatamente al Concorrente che eventualmente ne farà espressa richiesta anche indipendentemente dall'assegnazione degli altri Stand.

Si precisa che all'Ufficio C si accede mediante la scala esterna comune agli uffici posti al Primo Piano.

## **4. CORRISPETTIVO E CONTRIBUTO D'INGRESSO *UNA TANTUM***

### **4.1 Assegnazione dello Stand nella sua interezza**

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello Stand è fissato a corpo in **euro/anno 198.000,00 (centonovantottomila/00) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Detto importo ricomprende gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Restano, invece, interamente a carico del concessionario le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative allo Stand.

Tenuto conto della presenza nello Stand delle Dotazioni aggiuntive, come descritte al precedente art. 2, è previsto a carico del concessionario un **contributo d'ingresso *una tantum* pari ad euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)** oltre ad IVA di legge da versarsi alla sottoscrizione del contratto di concessione.

### **4.2 Assegnazione dello Stand senza gli uffici di pertinenza**

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello **Stand** senza gli uffici di pertinenza al Primo Piano, ossia esclusivamente i cinque moduli al piano terra, è fissato a corpo in **euro/anno 169.999,25 (centosessantannovecentonove/25) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Detto importo ricomprende gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Restano, invece, interamente a carico del concessionario le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative allo Stand.

Tenuto conto della presenza nello Stand delle Dotazioni aggiuntive, come descritte al precedente art. 2, è previsto a carico del concessionario un **contributo d'ingresso una tantum pari ad euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)** oltre ad IVA di legge da versarsi alla sottoscrizione del contratto di concessione.

#### **4.3 Assegnazione dello Stand 18A o dello Stand 18B (con gli uffici di pertinenza)**

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello **Stand 18A** è fissato a corpo in **euro/anno 130.170,00 (centotrentamilacentosettanta/00) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello **Stand 18B** è fissato a corpo in **euro/anno 86.780,00 (ottantaseimilasettecentoottanta) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Detti importi ricomprendono gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Restano, invece, interamente a carico del concessionario le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative allo Stand.

Tenuto conto della presenza nello Stand 18A e nello Stand 18B delle Dotazioni aggiuntive come descritte al precedente art. 2 e tenuto, altresì, conto del costo delle opere di frazionamento di cui si farà carico CAAB per la realizzazione della parete divisoria e della scala di accesso è, inoltre, previsto, per l'assegnazione di ciascuno stand un **contributo d'ingresso una tantum** di importo pari ad euro **17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)** oltre ad IVA di legge da versarsi alla sottoscrizione del contratto di concessione, a carico del relativo assegnatario.

#### **4.4 Assegnazione dello Stand 18A o dello Stand 18B senza gli uffici di pertinenza**

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione dello **Stand 18A** senza gli uffici di pertinenza al Primo Piano è fissato a corpo in **euro/anno 101.999,55 (centounomilanovecentonovantanove/55) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Il Corrispettivo dello **Stand 18B** senza gli uffici di pertinenza al Primo Piano è fissato a corpo in **euro/anno 67.999,70 (sessantasettemilanovecentonovanta-**

**nove/70) oltre ad IVA di legge.** Detto importo è riferito all'1.1.2020 ed è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

Detti importi ricomprendono gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Restano, invece, interamente a carico del concessionario le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative allo Stand.

Tenuto conto della presenza nello Stand 18A e nello Stand 18B delle Dotazioni aggiuntive come descritte al precedente art. 2 e tenuto, altresì, conto del costo delle opere di frazionamento di cui si farà carico CAAB per la realizzazione della parete divisoria è, inoltre, previsto, per l'assegnazione di ciascuno stand un **contributo d'ingresso una tantum** di importo pari ad euro **17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)** oltre ad IVA di legge da versarsi alla sottoscrizione del contratto di concessione, a carico del relativo assegnatario.

#### **4.5 Assegnazione dell'Ufficio C al Primo Piano**

Il Corrispettivo per l'assegnazione dell'Ufficio C di 77 mq. circa sito al Piano Primo è fissato a corpo in **euro/anno 11.550,00 (undicimilacinquecentocinquanta/00) oltre ad IVA e rivalutazione ISTAT annuale.**

Detto importo ricomprende gli oneri accessori, ossia i c.d. oneri condominiali relativi alle parti di uso comune del Centro Agroalimentare di Bologna.

Restano, invece, interamente a carico del concessionario le spese per le forniture di energia elettrica, acqua, ed utenze in genere relative all'Ufficio.

### **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 4**).

### **6. SOPRALLUOGO DELLO STAND**

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo dello Stand possono presentare relativa richiesta a CAAB, entro e non oltre il giorno 8 settembre 2020, a mezzo PEC al seguente indirizzo: [caab.bandiegare@legalmail.it](mailto:caab.bandiegare@legalmail.it).

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

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'assegnazione dello Stand, dello Stand 18A o dello Stand 18B (con o senza gli uffici di pertinenza) ovvero dell'Ufficio C devono, a pena di esclusione, far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo [caab.bandiegare@legalmail.it](mailto:caab.bandiegare@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. 12.00 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 15 settembre 2020**, 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. 18 - EVENTUALMENTE FRAZIONABILE - DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO (NAM) DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA" e indicante il nome/denominazione del mittente.

**Si precisa che a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19 e del periodo feriale, gli orari di apertura al pubblico degli uffici di CAAB sono ridotti e pertanto la consegna del plico cartaceo sarà possibile esclusivamente previa fissazione di un appuntamento scrivendo all'indirizzo email [marketing@caab.it](mailto:marketing@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](http://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 6 settembre 2018 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 Responsabile del procedimento è individuato nel dr. Duccio Caccioni, Vice Direttore di CAAB.

Recapiti: tel. 0512860313 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, 20 luglio 2020

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Dr. Duccio Caccioni*

Allegati:

**Allegato 1a:** Mappa del Centro Agroalimentare di Bologna

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

**Allegato 2a:** planimetria dello Stand piano terra

**Allegato 2b:** planimetria dello Stand piano primo uffici

**Allegato 2c:** planimetria dello Stand 18A, dello Stand 18B e dell'Ufficio C

**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