

Prot. 30\_2025

Cesena, lì 05/02/2025

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR (5400 MQ CIRCA) ADIACENTE AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI CESENA**

**1. OGGETTO**

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte all'assegnazione di uno spazio adibito a **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** adiacente al Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena, come di seguito descritto al successivo art. 2, in preavvertimento alla procedura mediante confronto competitivo che Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.a. ("FOR" 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 FOR alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte della stessa FOR, 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 solo esclusivamente 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.

FOR si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o la produzione di ulteriori documenti agli interessati.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE ("LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR")**

Premesso che, a seguito disdetta del contratto di sub-concessione ricevuta da POLO soc.coop. ricevuta in data 31/01/2025 rif ns.Prot n.23\_25 del 31/01/2025, FOR Spa è nella disponibilità di poter assegnare a seguito dell'espletamento della presente procedura suddetto bene immobile a far data dal 30/04/2025 e che Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A. è la società che ha in carico la gestione del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena, sito in via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC) sino al 26/01/2046:

Si riporta di seguito la specifica del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** destinato **esclusivamente a uso conservazione e/o lavorazione di prodotti ortofrutticoli e merci in genere, con esplicito divieto di commercializzazione in sito** di cui il presente avviso:

- A. Ubicazione:** Il **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** è situato adiacente al Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena con sede in via Dismano 3985,47522 Cesena-Fc-. Vedasi l'allegato Mappa del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena come contesto dove è inserito (**Allegato a**).
- B. Identificativi catastali:** NCEU di Forlì - Foglio 58, Part. 1280, sub 1. (**Allegato b**),
- C. Dimensioni:**

il **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR**, delimitato con bordatura in colore rosso nell'allegata planimetria (**Allegato c**) **Planimetria LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** è composto da:

- **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** di una superficie consistenza territoriale di circa mq.5400 complessivi lordi, (volume complessivo delle sole celle mc. 20.400)

**D. Dotazioni e impiantistica:**

**D.1 – Dotazioni e impianti**

Il **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** è dotato delle dotazioni di seguito riportate:

- N. 18 celle frigorifere di varie dimensioni e di diversa altezza destinate alla conservazione, lavorazione e alla movimentazione giornaliera dei prodotti ortofrutticoli e merci in genere con la temperatura interna media a 0 gradi.
- Il frigorifero è dimensionato per una potenzialità complessiva di 1.192 KW suddivisa in 7 gruppi compressori posti nell'apposito vano localizzato con la sala macchine, con regolazione termostatica della temperatura oltre il controllo baro statico di minima umidità relativa. L'impianto è sorvegliato continuamente tramite un quadro generale sinottico.
- Gli impianti possono considerarsi conformi alla Legge n.186 del 01/03/1978 (impianto idrico ed elettrico).

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

**D.2 - Dotazioni aggiuntive**

Il concorrente potrà fare inoltre uso dei piazzali comuni all'adiacente Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso, sempre nel rispetto delle norme di comportamento e di sicurezza per il carico e lo scarico dei materiali destinati alle Celle.

**E. Destinazione d'uso del locale adibito a LOCALE DEPOSITO/CELLA e contratto di assegnazione:**

Il **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** ed eventuali dotazioni aggiuntive, che si trovano all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso, saranno assegnate in concessione il deposito di attrezzature inerenti al comparto ortofrutticolo e secondo lo schema di concessione che sarà allegato all'eventuale, successiva lettera di invito.

La Società concedente si riserva il diritto di prelazione sulla possibilità di utilizzo di alcune celle frigorifere quando necessarie alla regolare funzionalità del mercato. Tali celle dovranno essere messe a disposizione dal concessionario alla concedente o dei concessionari operanti all'interno del Mercato Ortofrutticolo previa richiesta, per l'utilizzo di tali celle verrà corrisposto un compenso pari al valore mq utilizzato e relativi costi energetici che sarà pattuito in sede di stipula del contratto.

La concessione ha durata 20 anni dalla data di assegnazione e firma del contratto e comunque a scadenza massima al 31/12/2045.

È previsto un deposito cauzionale pari a 6 (sei) mensilità maggiorato dell'IVA, in alternativa fideiussione bancaria e/o assicurativa di pari importo.

### 3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

FOR procederà **prioritariamente** all'assegnazione del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** nella sua interezza come sopra descritto a soggetti con le seguenti attività: servizi di stoccaggio e logistica relativi a prodotti ortofrutticoli freschi e merci in genere, organizzazione di servizi di logistica anche del freddo ed aventi esperienza almeno quinquennale nel campo dell'ortofrutta, della logistica e della gestione del fresco anche con un eventuale progetto imprenditoriale di valorizzazione e commercializzazione di servizi legati all'ortofrutta e agli operatori del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena. Inoltre i soggetti dovranno essere iscritti alla CCIAA per le attività sopra citate da almeno 5 anni; eventuale progetto dovrà essere allegato alla domanda della presente manifestazione.

### 4. CORRISPETTIVO E CONTRIBUTO ENERGIA

Il Corrispettivo per l'assegnazione in concessione del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** è fissato a corpo in **euro/anno 50.400 (CINQUANTAMILAQUATTROCENTO/00) oltre ad IVA di legge (nota: € 4.200,00 oltre iva al mese)**. Detto importo è soggetto a rivalutazione ISTAT annuale (100%) indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La Società di Gestione ha stipulato un contratto per l'energia elettrica che determinerà un risparmio sulle energie rinnovabili future messe a disposizione dalla struttura; l'intero costo dell'energia elettrica sarà a carico del conduttore oltre all'IVA di legge da versarsi come risulterà dal contratto di concessione sulla base dei consumi e tariffe dell'anno in corso.

### 5. ACCESSO AI LOCALI E REGOLAMENTO DELL'ADIACENTE MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CESENA

Si precisa che:

- l'accesso al **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** avviene da via Dismano e da via Del Commercio ed i piazzali lato est ed ovest sono in uso costante con il Mercato Ortofrutticolo e pertanto su di essi dovrà essere sempre garantito dal Conduttore il libero passaggio ad automezzi e persone anche non interessate al frigorifero ma operanti in tale Mercato.
- le parti si danno reciprocamente atto che alla Centrale elettrica, a cui è allacciata il frigo, saranno allacciate anche le linee di servizio alla restante parte del capannone ed uffici attualmente destinati ad attività mercatali e similari.
- gli assegnatari degli immobili situati nell'adiacente Mercato Ortofrutticolo di Cesena dovranno conoscere e rispettare le norme del Regolamento di Mercato (**Allegato G**) per la parte relativa ai servizi escludendo la parte di commercializzazione dei prodotti.

### 6. SOPRALLUOGO DEI LOCALI

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** devono presentare relativa richiesta a FOR entro e non oltre il giorno **18/02/2025**, a mezzo PEC al seguente indirizzo: [formercato@pec.it](mailto:formercato@pec.it); la copia del verbale rilasciato da FOR dovrà poi essere allegato alla domanda.

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

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'assegnazione del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR** devono, a pena di esclusione, far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo

formercato@pec.it ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegna diretta a mano (**esclusivamente dalle h. 6.30 alle h. 11.00 nei giorni feriali dal lunedì al sabato**), la manifestazione di interesse a Filiera Ortofrutticola Romagnola spa - Ufficio Direzione mercato Ortofrutticolo di Cesena Via Dismano, n. 4001 CAP 47522 **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 20/02/2025**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: " **AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR (5000 MQ CIRCA) SITUATO ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI CESENA**" e indicante il nome/denominazione del mittente.

**Si precisa che, gli orari di apertura al pubblico degli uffici di FOR sono cambiati e pertanto la consegna del plico cartaceo sarà possibile esclusivamente negli orari di apertura mattutina degli Uffici o previa fissazione di un appuntamento nel caso che i cancelli del mercato fossero chiusi, telefonando al 0547313393 - 331 6632468 o scrivendo all'indirizzo email: [info@formercato.it](mailto:info@formercato.it) . Si prega di avvisare eventuali corrieri per la consegna dopo le ore 11.00 ora di chiusura cancelli**

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 FOR 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 FOR vincolo all'assegnazione.

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta in conformità al Format manifestazione di interesse allegato al presente avviso (**Allegato d**), scaricabile dal sito web di FOR ([www.formercato.it](http://www.formercato.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 e**).

Con delibera del 09/09/2014 e aggiornamento del 09/01/2021 dell'Organo Amministrativo di FOR, la Società 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 FOR medesimo. Il Concorrente e/o l'Assegnatario nell'esecuzione della Convenzione e, in generale in tutti i rapporti con FOR, 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 FOR allegato alla presente (**Allegato f**).

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, FOR 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. Alessandro Giunchi, Amministratore Unico di FOR Recapiti: tel. 0547313393 dal lunedì al sabato ore 6:30 - 11:00; e-mail: [alessandro.giunchi@formercato.it](mailto:alessandro.giunchi@formercato.it); casella posta certificata: [formercato@pec.it](mailto:formercato@pec.it)

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito web di FOR [www.formercato.it](http://www.formercato.it) e sull'Albo Pretorio del Comune di Cesena.



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*Dr. Alessandro Giunchi*

Allegati:

**Allegato a:** Mappa del Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Cesena

**Allegato b:** elaborato planimetrico catastale F. 58 Part. 1280 sub.1

**Allegato c:** planimetria del **LOCALE DEPOSITO/CELLE FRIGOR**

**Allegato d:** Format manifestazione di interesse in formato editabile

**Allegato e:** Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR n. 679/2016

**Allegato f:** Codice Etico

**Allegato g:** Regolamento del Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Cesena