

Prot. 166/26

Cesena, lì 21/05/2026

AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ASSEGNAZIONE IN SUBCONCESSIONE DI STAND DI VENDITA SITUATI ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI CESENA

1. OGGETTO

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte all'assegnazione di spazi adibiti a STAND DI VENDITA situati all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena, in titolarità di Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.a. ("FOR" o "Società"), come di seguito descritti al successivo art. 2. Il presente Avviso di indagine di mercato è finalizzato all'assegnazione in concessione, alle condizioni e nei termini che verranno indicati agli operatori economici che abbiano presentato offerta e che siano in possesso dei requisiti nel seguito indicati.

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.

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.

Si precisa che gli assegnatari degli immobili situati all'interno del Mercato Ortofrutticolo di Cesena dovranno sottostare alle norme del Regolamento (**Allegato g**).

2. DESCRIZIONE DEGLI STAND

La disponibilità ammonta complessivamente a n. **12 STAND DI VENDITA** di prodotti ortofrutticoli, nel Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena come da Mappa allegata (**allegato a**).

Le caratteristiche di ciascuno STAND DI VENDITA in affidamento sono indicate nelle relazioni e nelle planimetrie di ciascuno stand, che dovranno essere richieste prima della presentazione della domanda indicando con alla mail info@formercato.it con oggetto "richiesta **allegato b**: Relazione degli STAND DI VENDITA n. e **allegato c**: Planimetrie STAND DI VENDITA per lo stand n...." o in sede di sopralluogo.

Per ciascuno STAND DI VENDITA è previsto un deposito cauzionale pari a 6 (sei) mensilità maggiorato dell'IVA.

3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

Possono presentare manifestazione di interesse le società e gli operatori individuati agli artt. 17 del Regolamento del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena (**Allegato g**)

Non sono ammessi a presentare manifestazione di interesse le imprese che in passato sono state oggetto di revoca dell'assegnazione in subconcessione d'uso di STAND/posteggi nei Mercati Ortofrutticoli o nei confronti delle quali è in corso una procedura di revoca o che non sono in regola coi pagamenti dei canoni per i posti/spazi ad oggi assegnati.

Le richieste di stand multipli verranno prese in considerazione solo nel caso non ci siano altre richieste.

L'assegnazione avviene previa valutazione di eventuali prelezioni.

FILIERA ORTOFRUTTICOLA ROMAGNOLA S.P.A.-socio unico

Via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC)

P.I / C.F. n.isc. Reg. Imprese 03594460408

R.E.A.307373 c/o CCIAA FORLÌ-CESENA

Capitale Sociale € 1.837.700,00 I.V.

4. CORRISPETTIVO

I Corrispettivi per l'assegnazione in subconcessione d'uso degli **STAND DI VENDITA** sono calcolati come segue

n.	STAND N (EX STAND N.SUBCONCESSIONARI)	IMPORTO MENSILE	IMPORTO ANNUALE
1	STAND N.0_1 (EX STAND 0_1 ORTOMERCATO)	3.561,18 €	42.734,16 €
2	STAND N. 2 (EX STAND 2 ORTOMERCATO)	2.547,18 €	30.566,16 €
3	STAND N. 3 (EX STAND 3A E 3B BARTOLINI)	2.547,16 €	30.565,92 €
4	STAND N. 4 (EX STAND 4 IN TAVOLA)	3.663,53 €	43.962,36 €
5	STAND N.6 (EX STAND 6 F.LLI ORLANDI)	5.512,60 €	66.151,20 €
6	STAND N.11 (EX STAND 11 GOBBI FRUTTA)	7.005,52 €	84.066,24 €
7	STAND N.18 (EX STAND 18 MAGNANINI)	1.361,83 €	16.341,93 €
8	STAND N.19_20 (EX STAND 19_20 AGRICOLA)	4.876,35 €	58.516,20 €
9	STAND N. 22 (EX STAND 22 MARCONI)	1.472,75 €	17.673,00 €
10	STAND N. 23 (EX STAND 23 MARCONI)	1.422,38 €	17.068,56 €
11	STAND N.24 (EX STAND 24 BIONDI GIULIO)	7.608,90 €	91.306,80 €
12	STAND N. 27 (EX STAND 27 GOBBI GINO)	2.697,18 €	32.366,16 €

oltre ad IVA di legge.

Detti importi sono soggetti a rivalutazione ISTAT annuale (100%).

5. CONTRIBUTI E ONERI AGGIUNTIVI

Il subconcessionario riconosce e accetta che la gestione dei servizi energetici e delle relative utenze comuni costituisce parte integrante ed essenziale dell'organizzazione predisposta dalla Società di Gestione. A tal fine, la Società di Gestione ha attivato, nell'interesse comune dei Subconcessionari, un contratto collettivo di fornitura di energia elettrica finalizzato all'ottimizzazione dei costi energetici delle parti e dei servizi comuni, al quale il subconcessionario è obbligato ad aderire per tutta la durata del rapporto concessorio. Il subconcessionario sarà pertanto tenuto a rimborsare a FOR, su base mensile, la quota dei costi condominiali riferibili ai consumi effettivamente imputabili alla propria attività, come risultanti dalla relativa ripartizione predisposta da FOR. Resta inteso che tali importi costituiscono esclusivamente il riaddebito di costi comuni sostenuti dalla Società di Gestione e non configurano in alcun modo attività di vendita o somministrazione di energia elettrica.

Eventuali economie o risparmi derivanti dalla produzione energetica dell'impianto fotovoltaico e dalla relativa redditività saranno oggetto di conguaglio annuale a favore dei Subconcessionari, secondo criteri di ripartizione definiti dalla Società di Gestione.

6. SOPRALLUOGO DEI LOCALI

I soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo degli **STAND DI VENDITA** possono presentare relativa richiesta a FOR, entro il giorno **26/05/2026**, a mezzo PEC al seguente indirizzo: formercato@pec.it. Sono esclusi dal sopralluogo i soggetti aventi diritto di prelazione.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'assegnazione di uno o più **STAND DI VENDITA** 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 10:00 del giorno 30/05/2026**, il plico controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente dicitura: "AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN SUBCONCESSIONE D'USO DI STAND DI VENDITA SITUATI ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI CESENA" e indicante il nome/denominazione del mittente.

La manifestazione di interesse dovrà attestare, tra l'altro:

- STAND di cui si richiede l'assegnazione;
- iscrizione alla camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato per attività inerenti a quelle da svolgere nei posteggi oggetto della presente procedura;
- l'assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e assenza di condizioni che facciano emergere un grave illecito professionale di cui all'art. 98 del D. Lgs. 36/2023;
- elenco soci e relative quote;
- di aver preso visione di tutti i documenti e di essere a conoscenza di tutte le condizioni relative all'oggetto dell'Avviso ed ai suoi allegati e l'impegno irrevocabile a perfezionare l'assegnazione in subconcessione d'uso in caso di assegnazione.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegato copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

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

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) che conterrà altresì l'importo offerto in rialzo, per lo STAND di interesse, rispetto all'importo annuale di cui alla tabella dell'art. 4 sopra indicato.

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 mancata presentazione di quanto richiesto comporterà la non inclusione nell'elenco degli operatori economici da invitare a presentare offerta.

ART. 8 – DIRITTO DI PRELAZIONE DEL SUBCONCESSIONARIO USCENTE

Il soggetto che, alla data di pubblicazione del presente Avviso, risulti legittimamente titolare della subconcessione d'uso relativa ad uno specifico STAND DI VENDITA (di seguito, il "Subconcessionario uscente"), purché in regola con gli obblighi contrattuali, amministrativi ed economici nei confronti di Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A. ("FOR"), avrà diritto di prelazione ai fini dell'assegnazione del medesimo STAND.

Il diritto di prelazione potrà essere esercitato dal Subconcessionario uscente:

in caso di presentazione di un'offerta economica pari a quella risultata migliore all'esito della procedura comparativa; ovvero in presenza di un progetto gestionale, commerciale o di sviluppo ritenuto equivalente sotto il profilo qualitativo e funzionale rispetto a quello del miglior offerente.

FOR si riserva inoltre la facoltà, nell'ambito della valutazione complessiva delle offerte e nell'interesse della continuità operativa, della stabilità commerciale e dello sviluppo del Mercato Ortofrutticolo, di riconoscere il diritto di prelazione al Subconcessionario uscente anche in presenza di un'offerta economica inferiore rispetto a quella risultata migliore, qualora il progetto presentato dal medesimo sia ritenuto maggiormente coerente con gli obiettivi strategici, organizzativi, logistici, commerciali o di sviluppo perseguiti da FOR.

L'esercizio del diritto di prelazione resta in ogni caso subordinato:

alla permanenza dei requisiti richiesti dal presente Avviso;

all'assenza di morosità o contestazioni gravi nei confronti del Subconcessionario uscente;

alla valutazione discrezionale di FOR circa la convenienza, l'affidabilità e l'interesse complessivo della proposta.

Il riconoscimento della prelazione non costituisce obbligo automatico di assegnazione in capo a FOR, che si riserva ogni più ampia facoltà di valutazione nell'interesse della corretta gestione del Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso di Cesena.

9. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione di ciascun STAND DI VENDITA sarà effettuata a favore del miglior offerente nei termini economici che verranno indicati nella fase di richiesta di offerta.

Dopo l'assegnazione sarà stipulata apposita assegnazione in subconcessione d'uso, già disponibile in visione presso la Direzione di Filiera Ortofrutticola Romagnola spa, con l'assegnatario degli STAND DI VENDITA, in cui saranno specificati gli obblighi ed i regolamenti relativi all'assegnazione in subconcessione d'uso.

La subconcessione d'uso sarà sottoscritta entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta formulata da Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A. ed avrà durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione.

Resta espressamente riservato a Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A. il diritto di recedere anticipatamente dal rapporto, con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi, per esigenze organizzative, gestionali, strategiche, tecniche, logistiche, di pubblico interesse o per sopravvenute necessità connesse alla gestione del Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso. Alla firma dell'assegnazione in subconcessione d'uso dovrà essere versato un importo pari a 6 (sei) mensilità del canone prefissato, a titolo di cauzione, a garanzia del rispetto di tutte le obbligazioni, condizioni e disposizioni stabilite nell'atto di assegnazione in subconcessione d'uso. In alternativa al versamento potrà essere prodotta apposita fidejussione bancaria per pari importo, il cui testo e soggetto emittente dovranno essere giudicati idonei ad insindacabile giudizio di Filiera Ortofrutticola Romagnola spa.

Alla firma della concessione, avente lo schema scaricabile e consultabile come da (Allegato h), dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazioni idonea polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e Incendio ("all risk") a copertura dei rischi derivanti dall'attività oggetto del presente contratto ed adeguata copertura per danni a cose e persone per tutta la durata del contratto con massimali non inferiori a 6 (sei) milioni di euro – da adeguarsi ogni 5 (cinque) anni.

Nel caso in cui per eventuali STAND non pervenissero manifestazioni di interesse in risposta al presente Avviso, Filiera Ortofrutticola Romagnola spa potrà procedere all'assegnazione anche ricorrendo a trattativa privata contattando direttamente operatori potenzialmente interessati.

Ogni ulteriore richiesta di chiarimento potrà essere avanzata a Filiera Ortofrutticola Romagnola spa, tel. 0547313393 dal lunedì al sabato ore 6:30 - 12:00; e-mail: info@formercato.it o mezzo pec all'indirizzo casella posta certificata: formercato@pec.it.

10. 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.

11. 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 - 12:00; e-mail: alessandro.giunchi@formercato.it; casella posta certificata: formercato@pec.it

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. Alessandro Giunchi

Allegati:

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

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