

Prot. 162/26

Cesena, lì 19/05/2026

AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ASSEGNAZIONE IN SUBCONCESSIONE DEI LOCALI ADIBITI A PIATTAFORMA LOGISTICA/COMMERCIALE REFRIGERATA (936 MQ. DI CUI 665 MQ CHIUSA E DI CUI MQ 271 DI SUPERFICIE COPERTA APERTA) – SITUATA 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 locali adibiti a **PIATTAFORMA LOGISTICA/COMMERCIALE REFRIGERATA** 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 subconcessione, 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.

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.

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 DEL BENE IMMOBILE (la "PIATTAFORMA")

Sono disponibili locali adibiti a piattaforma logistica/commerciale refrigerata ("**PIATTAFORMA**"), FOR rientra al 31/05/2026 nella disponibilità di detto bene immobile che intende assegnare a seguito dell'espletamento della presente procedura.

Si riporta di seguito la specifica della **PIATTAFORMA** di cui il presente avviso:

A. Ubicazione: la **PIATTAFORMA** è situato all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena con sede in via Dismano 4001,47522 Cesena-fc-. Vedasi l'allegato Mappa del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena (**Allegato a**).

B. Identificativi catastali: NCEU di Forlì - Foglio 58, Part. 1267, sub 8. (**Allegato b**),

C. Dimensioni:

La **PIATTAFORMA**, delimitato con bordatura in colore rosso nell'allegata planimetria (**Allegato c**) **Planimetria dello PIATTAFORMA** è composto da:

- una superficie coperta chiusa circa mq.665 complessivi lordi, nonché
- una superficie coperta aperta per complessivi mq. 271 lordi circa.

D. Dotazioni e impiantistica:

D.1 - Dotazioni

Lo **PIATTAFORMA** è dotata delle dotazioni 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
- 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 la **PIATTAFORMA** idonea all'uso resta a suo completo carico.

D.2 - Dotazioni aggiuntive

Il Concorrente prende, altresì, specificatamente atto che all'interno della **PIATTAFORMA** si trovano 2 (due) celle frigorifere refrigerate complete di porte sezionali e funzionanti adiacenti, di circa 59 mq. cadauna, oltre alla zona di lavorazione sempre refrigerata di circa mq 488 per complessivi circa mq. 606 come evidenziato nell'allegata planimetria **Allegato.c**).

Dette celle sono alimentate da un unico motore a servizio anche della cella situata nella parte esterna sopra la pensilina della tettoia; inoltre alla seguente attrezzatura

- rampe/pedane elevatrice elettrica: n. 1 (una).
- porte scorrevoli veloci n: 3
- bilancia elettronica a pavimento n. 1

Si precisa che le suddette dotazioni aggiuntive rimarranno nella disponibilità del subconcessionario fino alla scadenza della subconcessione fissata al 31/12/2036 o fino alla diversa data in caso di risoluzione anticipata della subconcessione.

E. Destinazione d'uso del locale adibito a Piattaforma e contratto di assegnazione:

La **PIATTAFORMA**, che si trova all'interno del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso, sarà assegnato in subconcessione per la vendita e la distribuzione di prodotti ortofrutticoli secondo lo schema di subconcessione (**allegato F**) della presente.

La subconcessione per l'assegnazione della **PIATTAFORMA** **scade il 31.12.2036**, con le altre subconcessioni di vendita del Mercato Ortofrutticolo.

È previsto un deposito cauzionale pari a 6 (sei) mensilità maggiorato dell'IVA .

3. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

FOR procederà prioritariamente all'assegnazione della **PIATTAFORMA** nella sua interezza come sopra descritto.

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 della subconcessione di spazi, locali 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.

4. CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo per l'assegnazione in subconcessione della PIATTAFORMA è fissato a corpo in **euro/anno 81.937,56 € (ottantaunmilanovecentotrentasette/56) oltre ad IVA di legge**. Detto importo è riferito all'01.6.2026 ed è soggetto 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 e non sarà mai superiore alla quota di riferimento spesa dalla Società di Gestione.

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 della PIATTAFORMA possono presentare relativa richiesta a FOR, entro e non oltre il giorno **26/05/2026**, a mezzo PEC al seguente indirizzo: formercato@pec.it.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'assegnazione della PIATTAFORMA 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 DI LOCALI ADIBITI A PIATTAFORMA LOGISTICA/COMMERCIALE REFRIGERATA SITUATA 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:

- A) iscrizione alla camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato per attività inerenti a quelle da svolgere nei posteggi oggetto della presente procedura;
- b) 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;
- c) elenco soci e relative quote;

d) 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 la subconcessione 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).

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

8. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione della PIATTAFORMA sarà effettuata a favore del miglior offerente nei termini che verranno indicati nella fase di richiesta di offerta.

Dopo l'assegnazione sarà stipulata apposita subconcessione, già disponibile in visione presso la Direzione di Filiera Ortofrutticola Romagnola spa, con l'assegnatario della PIATTAFORMA, in cui saranno specificati gli obblighi ed i regolamenti relativi alla subconcessione.

La subconcessione sarà sottoscritta entro 30 (trenta) giorni dalla data della richiesta da parte di Filiera Ortofrutticola Romagnola spa ed avrà durata di 10 anni decorrenti dalla sottoscrizione della stessa, fermo restando il diritto di Filiera Ortofrutticola Romagnola spa di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di 6 mesi o per ragioni di pubblico interesse.

Alla firma della subconcessione dovrà essere versato un importo pari a SEI mensilità del canone prefissato, a titolo di cauzione, a garanzia del rispetto di tutte le obbligazioni, condizioni e disposizioni stabilite nell'atto di subconcessione. 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 subconcessione, 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 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 - 11:00; e-mail: info@formercato.it o mezzo pec all'indirizzo casella posta certificata: formercato@pec.it.

9. 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.

10. 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; 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 b: elaborato planimetrico catastale F. 85 Part. 1267

Allegato c: planimetria dei locali

Allegato d: Format manifestazione di interesse

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

Allegato h: Schema di contratto di subconcessione.