



## Partecipazioni societarie Patrimonio

P.G. N.: 141224/2015

N. O.d.G.: 238/2015

Data Seduta Giunta : 19/05/2015

Data Seduta Consiglio : 22/06/2015

Richiesta IE

Oggetto: PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DI AREE COMUNALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CAAB S.C.P.A. AUTORIZZATO CON DELIBERAZIONE P.G. N. 142976/2013. RICOGNIZIONE DELLO STATO DI AVANZAMENTO DEL PROGETTO E DELLE ATTIVITA' DELLA SOCIETA'.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### IL CONSIGLIO

#### Premesso che :

- con deliberazione P.G. N. 142976/2013 in data 1 luglio 2013, esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge, questo Consiglio approvava la proposta, presentata dal Consiglio di Amministrazione di CAAB scpa, inerente ampliamento dell'attività sociale di CAAB scpa per la realizzazione del progetto di valorizzazione denominato F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina), consistente nella creazione a Bologna - nelle aree a disposizione della società sovradimensionate rispetto all'utilizzo a mercato all'ingrosso a seguito delle sostanziali modificazioni subite dalla tradizionale filiera commerciale conseguentemente allo sviluppo della grande distribuzione - di un contenitore nel quale raccogliere/concentrare le eccellenze dell'enogastronomia italiana, in un rapporto diretto di produzione, commercializzazione e somministrazione;

- che, con la deliberazione sopracitata si prendeva atto che l'iniziativa progettuale prevedeva la riqualificazione di circa 50.000 mq di strutture già dedicate alla vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli per un investimento totale di circa 100 milioni di euro da conseguirsi attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare su iniziativa di Caab s.c.p.a. e al quale la medesima avrebbe potuto conferire in diritto di superficie (in subconcessione) le aree e gli immobili interessati dal progetto (per un valore attuale stimato in circa 55 milioni di euro) subordinatamente e condizionatamente alla raccolta di capitale di terzi per un ammontare minimo di 45 milioni di euro;

- che, conseguentemente, il Consiglio Comunale autorizzava la modifica dell'art. 6 della convenzione (tra Comune e CAAB s.c.p.a.) a rogito notaio Forestieri rep. n. 60078 del 31.10.1994, come successivamente modificata ed integrata con rogiti dr. P.L. Ferrari Treocate del 25.7.1996, rep. n. 10629 e dell'1.11.2000, rep. 13961, eliminando l'obbligo di realizzazione diretta delle costruzioni a carico di CAAB s.c.p.a. ed autorizzando, di conseguenza, la Società alla subconcessione del diritto di superficie sulle aree e immobili sopra descritti, interessati dal progetto denominato

F.I.CO., a favore del soggetto istituzionale che sarebbe stato individuato tramite pubblica selezione con il compito di costituzione di un Fondo Immobiliare per la realizzazione del progetto di cui trattasi;

- il Consiglio Comunale prendeva atto, altresì, che il Fondo immobiliare così costituito, ferma la piena autonomia gestionale della SGR (Società di Gestione del Risparmio), avrebbe proceduto alla costituzione di una <Operating Company>, di cui deterrà il 100% delle quote, la quale avrà la titolarità delle licenze commerciali e sottoscriverà un contratto di general contract con Eataly (partner di CAAB nel progetto imprenditoriale F.I.CO.), alla quale verrà affidata la progettazione degli interventi edilizi e la realizzazione degli investimenti, nonché un contratto di consulenza gestionale, sempre con Eataly, che svolgerà inoltre le attività di selezione degli operatori insediati nel Centro e le attività di promozione commerciale, operando anche direttamente all'interno del Centro, sia attraverso la vendita di prodotti alimentari, sia attraverso la ristorazione e la gestione di spazi espositivi e divulgativi;

- che, con successivo atto P.G. n. 181592/2013, la Giunta Comunale approvava un Protocollo d'intesa tra Regione Emilia Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna e CAAB per l'attuazione del progetto F.I.Co ( Fabbrica Italiana Contadina) nell'ambito del Polo Funzionale del "Caab" a Bologna, allo scopo di attivare percorsi di condivisione delle scelte relative al nuovo assetto e ruolo del polo funzionale, aperti agli altri soggetti istituzionali interessati (Camera di Commercio, Aeroporto, Bologna Fiere) e alle Associazioni rappresentative delle realtà economiche e produttive coinvolte dal progetto F.I.CO., nonché avviare congiuntamente l'iter per una efficace traduzione operativa delle trasformazioni previste, e per il rapido avvio degli interventi di adeguamento delle strutture e di organizzazione e gestione delle nuove funzioni;

- che, con il protocollo di cui sopra, sottoscritto con atto Rep. 697 del 17/09/2013, gli Enti si davano reciprocamente atto, tra l'altro, della necessità di procedere all'approvazione di un Accordo di programma costituente variante agli strumenti urbanistici vigenti (piani provinciali: Ptcp e Poic; piani comunali: Psc, Poc, Rue), previa Conferenza preliminare prevista dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 da convocarsi da parte del Sindaco di Bologna;

#### **Rilevato che :**

- a seguito dell'autorizzazione ottenuta con la sopra citata deliberazione consiliare P.G. n. 142976/2013, la società ha provveduto a selezionare, mediante procedura aperta di rilevanza europea, bandita il 5 settembre 2013, un soggetto istituzionale cui affidare il compito della costituzione di un Fondo Immobiliare ;

- l'aggiudicazione della gara è avvenuta il 19 dicembre 2013, a favore di PRELIOS SGR S.p.A., alla quale è stato affidato, con lettera del 24/12/2013, l'incarico di istituire, costituire e gestire il fondo immobiliare chiuso denominato "Fondo Parchi Agroalimentari Italiani"; nel verbale di CdA di CAAB che ha approvato l'aggiudicazione è stata altresì attestata la sottoscrizione di accordi da parte di 14 dei 17 concessionari grossisti, dei produttori aderenti ad AgriBologna e dei produttori singoli a trasferirsi volontariamente nei nuovi spazi loro destinati nell'ambito del progetto per l'insediamento di FICO;

- l'offerta risultata aggiudicataria prevedeva la possibilità della creazione di un Fondo multicomparto, ovvero la possibilità di implementare il Fondo stesso con la realizzazione di nuovi comparti;

- nel termine stabilito sono pervenute a CAAB s.c.p.a. lettere di impegno alla sottoscrizione di quote del costituendo Fondo per un ammontare complessivo di euro 40.000.000, 00, all'uopo depositate presso lo Studio notarile associato Rossi - Vico - Chiusoli, come da comunicazione del Direttore generale di CAAB s.c.p.a. P.G. n. 9696/2014, in atti;

- in data 26 febbraio 2014 il CdA della SGR ha approvato l'istituzione e la costituzione del Fondo, di cui ha contestualmente approvato il Regolamento di gestione;

#### **Preso atto che :**

- il CdA di CAAB, in data 28/2/2014 ha deliberato di procedere con le analisi necessarie per la costituzione di un secondo comparto del Fondo, denominato Comparto B, destinato ad ospitare tutte le attività non connesse alla realizzazione del Progetto Fico, ma alle funzioni di mercato agroalimentare svolte da CAAB, e tuttavia funzionale all'attuazione del progetto FICO (e pertanto inserito nel Fondo), in quanto sul comparto B devono essere trasferite le attività mercatali attualmente svolte sull'area interessata dal nuovo progetto;

- in data 10 marzo 2014 è stato stipulato l'atto di apporto immobiliare da CAAB al Comparto A del Fondo, avente ad oggetto il diritto di superficie sulle aree censite al Catasto fabbricati come Foglio 87, particella 528, escluso il sub. 241, ed il sub. 58 della particella 527; mentre in data 31/3/2014 è stato stipulato l'atto di avveramento della condizione sospensiva apposta all'atto di apporto citato, inerente la raccolta dei versamenti finanziari da parte dei sottoscrittori, divenendo così il Comparto A del Fondo effettivo titolare dei diritti reali apportati;

#### **Considerato che :**

- il progetto di valorizzazione delle aree di cui trattasi richiede una previa riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi e servizi dedicati alla gestione del mercato agroalimentare, da realizzarsi in accordo con i concessionari del medesimo, come previsto dall'Assemblea degli azionisti CAAB nella seduta del 3/7/2013;

- a seguito della verifica con i concessionari del mercato all'ingrosso delle esigenze funzionali e di servizio connesse alle loro attività, sono stati identificati gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli immobili destinati alla ricollocazione delle aziende concessionarie, nonché alle attività commerciali utili ai servizi centralizzati di movimentazione delle merci, ed è stato pertanto richiesto, con istanza P.G. n. 149051/2014, un permesso di costruire per l'ampliamento dell'edificio destinato ad ospitare il Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso utilizzando la residua capacità edificatoria prevista per il Comparto Caab dal Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);

- la ridefinizione del progetto relativamente al Comparto B ha comportato un significativo aumento dei costi, che - unitamente all'opportunità di esperire una gara d'appalto unica tra i due comparti, per garantire la sicurezza, l'efficienza e l'economicità di un unico cantiere - hanno suggerito a Caab di prevedere l'apertura del Fondo PAI Comparto B a sottoscrittori privati qualificati ;

- a tal fine, in data 29 aprile 2014, il Cda della SGR ha pertanto approvato alcune modifiche del Regolamento di gestione, riguardanti la disciplina del Comparto B, con la previsione di due distinte classi di quote e deliberato l'apertura del primo periodo di sottoscrizione del Comparto B stesso; le modifiche regolamentari sono attinenti alla distinzione tra le quote di classe B1, riservate alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati; e quote di classe B2, riservate alla sottoscrizione, mediante versamenti in denaro e/o atti di apporto, da parte di CAAB; le diverse classi hanno un diverso regime di attribuzione dei proventi del Comparto ;

- in seguito, in data 13 maggio 2014, è stato stipulato l'atto di apporto immobiliare da CAAB al Comparto B del Fondo, in atti, avente ad oggetto il diritto di superficie sulle aree censite al Catasto fabbricati come Foglio 87, particella 527 (diversi subalterni); particella 528, sub. 241; particelle 841 e 842; oltre al versamento dell'importo di euro 140.000,00, a conguaglio, per la sottoscrizione di n. 37 quote del Fondo del valore complessivo di euro 9.250.000,00; il medesimo atto, subordinatamente alla condizione sospensiva della sottoscrizione da parte di privati qualificati di quote per un valore non inferiore complessivamente ad euro 10.000.000,00, ha costituito un diritto di usufrutto a titolo oneroso, a favore di CAAB, su una parte dell'immobile apportato, che sarà oggetto di atto ricognitivo quando gli interventi edilizi previsti nel progetto, comprensivi degli ampliamenti, saranno completati;

- l'atto sopra citato è stato reso efficace mediante la rinuncia alla condizione sospensiva, come da atto del Notaio Rossi in data 19 dicembre 2014;

- sull'area in usufrutto CAAB svolgerà la sua funzione di rilievo pubblicistico di gestione del mercato agro-alimentare all'ingrosso, attraverso la concessione amministrativa di spazi agli operatori mercatali, la gestione di tutti i servizi necessari al funzionamento del mercato e l'applicazione del Regolamento di Mercato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 19302/2007, in conformità alla Legge Regionale n. 1/1998; con tutto ciò operando quale società di produzione di servizi di interesse generale, motivazione per la quale è stato autorizzato il mantenimento della partecipazione nella società da parte del Comune di Bologna;

#### **Rilevato inoltre che :**

- in attuazione di quanto previsto dal Protocollo d'Intesa richiamato in premessa, in data 6 ottobre 2014 il Sindaco del Comune di Bologna, con atto PG n. 284771/2014, ha indetto la Conferenza dei Servizi finalizzata all'approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

- si sono tenute 3 sedute della Conferenza dei servizi, in data 21 ottobre, 4 novembre e 18 novembre 2014, nel corso delle quali sono stati trattati nel dettaglio gli aspetti legati alla accessibilità ed ai temi ambientali collegati (aria e rumore), gli

aspetti edilizi ed impiantistici e quelli ambientali collegati (acqua, energia, suolo e sottosuolo, acque, elettromagnetismo, rifiuti, verde) così da poter segnalare ai soggetti proponenti le modifiche da apportare al progetto e gli approfondimenti anche documentali da produrre al fine di consentire l'espressione dei pareri da parte delle autorità ambientali e degli enti convocati;

- si è contemporaneamente svolta la procedura di verifica (screening) di cui alla L.R. 9/99 poiché il progetto rientra nella categoria B.3. 4) della legge citata: "progetti di sviluppo urbano all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ha";

- questo parallelismo e la stretta interrelazione tra le due procedure consente di effettuare una valutazione ambientale del progetto contemporaneamente alle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli strumenti urbanistici che si debbono variare (come richiesto dall'art. 5 della L. R. 20/2000) così da poter individuare le opere di mitigazione o gli accorgimenti progettuali da richiedere per rendere l'intervento sostenibile;

- come prevede la normativa sullo screening il progetto è stato pubblicato per 45 giorni a partire dal 22 ottobre 2014, periodo nel quale non sono state presentate osservazioni;

#### **Dato atto che :**

- a seguito della terza seduta del 18 novembre 2014, la Conferenza dei Servizi ha ritenuto di richiedere documentazione integrativa e precisazioni;

- in data 1 aprile 2015 Prelios SGR s.p.a. e Caab s.c.p.a., a seguito della suddetta richiesta hanno presentato la documentazione occorrente;

- si è tenuta in data 21 aprile 2015 la quarta seduta della Conferenza dei Servizi, avente ad oggetto la raccolta dei pareri sul progetto integrato;

- con determinazione dirigenziale P.G. n. 127422/2015 è stata approvata la decisione a seguito della procedura di verifica (screening) dell'impatto ambientale, ai sensi della L. R. n. 9/1999 e s.m.i., relativa al complesso degli interventi previsti all'interno del comparto CAAB (Centro Agroalimentare Bolognese);

- prima della seduta della Conferenza in cui verrà verificato il consenso unanime sull'Accordo di Programma da parte degli Enti, il Consiglio Comunale dovrà esprimere l'assenso preliminare all'Accordo stesso, come previsto dall'art. 40 comma 2 della L.R.20/2000;

#### **Dato atto inoltre che :**

- la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, dlgs n. 267/2000, così come modificato dal DL. n. 174/2012, è stato acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Partecipazioni Societarie, nonché

quello del Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio, nonché la dichiarazione del Responsabile del Settore Finanza e Bilancio che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

- il presente provvedimento è stato inviato per opportuna informazione al Collegio dei Revisori;

Su proposta del Settore Partecipazioni Societarie, d'intesa con il Settore Edilizia e Patrimonio - congiuntamente al Capo Dipartimento Cura e Qualità del Territorio;

Sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici, dal quale sono state acquisite le necessarie informazioni;

Sentite le Commissioni Consiliari Competenti

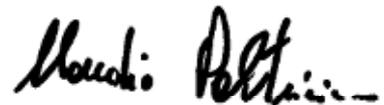
### DELIBERA

- DI DARE ATTO, per le motivazioni in premessa esposte, che:

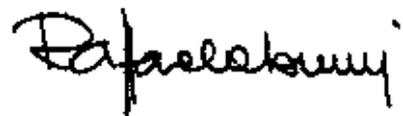
a) il progetto di realizzazione del Parco tematico agroalimentare denominato FICO è in corso di attuazione attraverso la creazione di due distinti comparti all'interno del Fondo immobiliare PAI;

b) nella parte dell'immobile del Comparto B oggetto del diritto di usufrutto a favore di CAAB sono concentrate le attività connesse alla gestione del mercato agroalimentare all'ingrosso, consistenti nella concessione di spazi a grossisti e produttori e nella gestione dei servizi comuni, ai sensi della Legge regionale n. 1/1998.

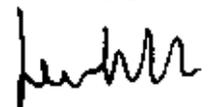
Il Capo Dipartimento  
Claudio Paltrinieri



Il Direttore del Settore  
Raffaella Bruni



Il Direttore del Settore  
Sonia Bellini



**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti :**