

Avviso pubblico per la concessione a titolo oneroso del diritto di superficie per l'assegnazione di aree da destinare alla realizzazione di immobili per l'insediamento di attività nel settore agroalimentare, per funzioni logistiche e produttive nelle aree oggetto del progetto di ampliamento del "Centro Agroalimentare Roma".

1. Oggetto e finalità dell'Avviso

La C.A.R. S.c.p.a. ("CAR"), è una società consortile a prevalente capitale pubblico costituita con lo scopo di promuovere, costruire e gestire direttamente e/o indirettamente il mercato ortofrutticolo e ittico all'ingrosso di Roma di rilevanza ed interesse nazionale e di promuovere ulteriori iniziative, ivi incluse quelle volte allo sviluppo e alla internazionalizzazione dell'economia romana e laziale. In particolare, CAR è proprietaria e gestisce il compendio immobiliare del "Centro Agroalimentare Roma" sito in Guidonia Montecelio (Roma), nell'ambito del quale vengono svolte in particolare oltre ad attività di lavorazione, stoccaggio, trasformazione e logistica anche le attività di vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli ed ittici (il "Mercato").

Nello svolgimento delle proprie funzioni di gestione e valorizzazione del Mercato, quale polo di riferimento non solo a livello nazionale ma anche internazionale, in linea con i principali mercati all'ingrosso europei, e più in generale nel perseguimento dei propri obiettivi di sviluppo, CAR ha avviato un programma di miglioramento, in tutte le sue funzioni, del Mercato, con ampliamento del compendio immobiliare – che si prevede su nuove aree adiacenti al Mercato, di cui occorre procedere alla previa acquisizione – in coerenza con gli obiettivi indicati nell'accordo di insediamento e sviluppo, ai sensi della L.R. 27 dicembre 2019, n. 28, sottoscritto in data 29/11/2021 tra la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio e CAR, che prevede che *"il progetto porterà l'attuale CAR verso un nuovo modello di distribuzione agroalimentare più sostenibile ad impatto ambientale minimo (Food Hub), ovvero una cerniera di nuove funzioni innovative interne (di produzione, vendita e logistica) ed esterne (in ambito sociale e servizi) integrate nel paesaggio e nel contesto urbano. L'obiettivo è quello di rafforzare la missione del CAR quale polo del cibo, sia di origine locale che nazionale e la particolare vocazione logistico-distributiva che già lo caratterizza. Le aree individuate, suddivise in comparti, sono confinanti con l'attuale comprensorio, così da realizzare*

*una vera e propria estensione interconnessa grazie ad un miglioramento dei servizi già presenti e con l'inserimento di nuovi servizi ad oggi non presenti a causa del limitato spazio disponibile” (il “**Programma di Ampliamento**”).*

Con il presente avviso CAR intende avviare una procedura di selezione volta ad individuare un operatore economico cui affidare a titolo oneroso, in concessione, il diritto di superficie sulle aree di prossima acquisizione come meglio descritte al successivo punto 2 (l’**“Area”**); l’Area sarà destinata alla realizzazione di un nuovo polo per l’insediamento di attività nel settore agroalimentare, secondo quanto meglio indicato al successivo punto 3 (di seguito, nel complesso, l’**“Iniziativa”**).

Si precisa, ove opportuno, che la procedura di selezione avviata con il presente avviso è esclusa dall’ambito di applicazione del D.Lgs. n. 50/2016 (il **“Codice Appalti”**), fatto salvo per il rispetto delle previsioni di cui all’art. 4 del Codice Appalti e dei principi ivi richiamati, e non costituisce altresì alcun vincolo precontrattuale e/o contrattuale al successivo prosieguo con la fase di invito e affidamento della concessione del diritto di superficie in oggetto da parte di CAR.

In tal senso, resta pertanto inteso che CAR si riserva espressamente la facoltà di sospendere, interrompere e/o modificare la presente procedura in qualsiasi momento, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse alla stessa possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

2. Localizzazione dell’Area e descrizione dell’immobile

2.1 Localizzazione dell’Area

L’Area che sarà oggetto di concessione del diritto di superficie di cui alla presente Iniziativa è sita nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma), in Via Tenuta del Cavaliere, e costituisce circa la metà dell’area denominata **“Comparto B”** che, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Guidonia al fg.11, p.lle 18, 19, 20, 21, 22, 27, 29, 30, 36, 39, 43, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 676. Per ogni maggiore dettaglio ai fini dell’identificazione

dell'Area e dell'individuazione delle connesse caratteristiche urbanistiche, si rinvia alle planimetrie e schede tecniche allegate (rif. **Allegato a.**).

Come rappresentato al precedente punto 1 e riscontrabile altresì dalle planimetrie allegate, l'Area è adiacente all'attuale comprensorio CAR, coerentemente alle finalità di sviluppo di CAR sottese all'Iniziativa.

2.2 Descrizione dell'immobile

Alla data di pubblicazione del presente Avviso, l'Area è in fase di prossima acquisizione da parte di CAR, che sta completando il relativo processo di acquisizione. Si segnala pertanto sin d'ora che il prosieguo della presente Iniziativa è subordinato al positivo perfezionamento dell'acquisizione della proprietà dell'Area stessa da parte di CAR, che si stima verrà completata entro il mese di settembre del 2022.

Fermo quanto precede, nell'Area oggetto del presente bando si stima che potranno essere edificati uno o più immobili per una superficie utile lorda (SUL) complessiva di circa 95.000 m². L'Area è caratterizzata da un terreno attualmente non edificato e con destinazione d'uso agricola, in corso di trasformazione urbanistica.

Ai fini della realizzazione del compendio immobiliare in oggetto che costituisce porzione del più ampio Programma di Ampliamento (l'“**Immobil**e”) e dell'insediamento e successivo svolgimento delle attività sull'Area secondo quanto meglio indicato al successivo punto 3, l'operatore economico affidatario del diritto di superficie sarà tenuto al previo ottenimento dei pertinenti titoli abilitativi, fermo restando che l'area sarà consegnata libera da pesi, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e che CAR collaborerà per i profili di propria competenza.

In particolare, in ragione delle attuali caratteristiche urbanistiche dell'Area ed alla luce altresì dei vigenti strumenti urbanistici, si precisa sin d'ora che per l'implementazione dell'Iniziativa è previsto

che sia espletato un iter di variazione della attuale destinazione urbanistica ai sensi dell'Accordo di insediamento e sviluppo, la cui conclusione si stima che possa avvenire indicativamente entro il 2022.

Anche in ragione di quanto precede, si precisa che, a seguito del completamento dell'iter di variante urbanistica nell'Area potranno essere insediate attività nel settore agroalimentare, secondo quanto meglio indicato al successivo punto 3.

3. Caratteristiche dell'Affidamento

3.1 Caratteristiche e finalità

Con la presente Iniziativa, CAR intende individuare un operatore economico, in possesso dei necessari requisiti soggettivi individuati al punto 4, al quale concedere a titolo oneroso il diritto di superficie sull'Area al fine di costruire e mantenere, sul terreno oggetto del presente avviso, uno o più immobili per una superficie utile lorda (SUL) complessiva di circa 95.000. L'area e gli immobili edificati dovranno essere adibiti all'insediamento di attività coerenti con gli obiettivi del Programma di Ampliamento, sulla base della migliore soluzione proposta nell'ambito della presente procedura e giudicata maggiormente rispondente agli interessi di CAR.

In particolare, l'affidatario del diritto di superficie, per la durata del contratto, potrà utilizzare l'Immobile oggetto di implementazione a fini logistico produttivi, anche per il tramite di locazione a soggetti terzi, nei termini e per le attività che saranno meglio descritte nella successiva Lettera di Invito. L'Immobile sarà riservato allo svolgimento di attività nel settore agroalimentare, con preferenza per i prodotti freschi e freschissimi, ed in particolare per attività logistica, di prima lavorazione e/o trasformazione e distribuzione, ivi compresi i servizi connessi e complementari, con esclusione in ogni caso dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti all'interno dello stesso Centro Agroalimentare Roma.

Si precisa sin d'ora che CAR si riserva di prevedere, in sede di Lettera di Invito, che la copertura e/o i lastrici solari dell'Immobile rimangano in ogni caso nella disponibilità della medesima, al fine di consentire l'installazione di impianti fotovoltaici di proprietà della stessa CAR, che curerebbe, anche indirettamente, la realizzazione e la gestione dei predetti impianti, nonché la conseguente fornitura di energia elettrica prodotta nei confronti dell'Immobile (e/o dei relativi utilizzatori), secondo quanto meglio indicato in Lettera di Invito.

L'Area oggetto di affidamento beneficerà di servizi accessori (quali, a titolo esemplificativo, pulizia della viabilità comprensoriale, gestione rifiuti, manutenzione ordinaria, vigilanza parti comuni, illuminazione parti comuni, come meglio individuati in Lettera di Invito) che saranno garantiti direttamente e/o indirettamente da CAR ("**Servizi Accessori**"). Detti servizi saranno erogati a fronte del pagamento di un importo da quantificare in sede di Lettera di Invito e da calcolarsi sulla superficie coperta edificata.

3.2 Durata

Il diritto di superficie sull'Area oggetto di affidamento avrà una durata pari a 60 anni a decorrere dalla data di perfezionamento della costituzione del diritto di superficie stesso.

3.3 Corrispettivi

A fronte dell'affidamento del diritto di superficie sull'Area, l'operatore economico sarà tenuto a versare a CAR un corrispettivo a base di gara al momento stimato in euro 180,00 oltre IVA per metro quadro coperto realizzabile sulla porzione di area in concessione - che verrà meglio quantificato in sede di Lettera di Invito, e che sarà oggetto dei rialzi offerti in sede di svolgimento del confronto competitivo - secondo le seguenti modalità:

- un importo non inferiore al 20% oltre IVA per legge, da versarsi in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto,

- un importo residuo pari all'80% oltre IVA per legge da versarsi nel primo [1] anno dall'atto della consegna dell'Area,
- successivamente al completamento della costruzione dell'Immobile e comunque entro un termine massimo di 24 mesi dalla consegna dell'Area, un importo mensile a titolo di corrispettivo per la prestazione dei Servizi Accessori di cui al punto 3.1 parametrato sui metri quadri di SUL.

4. La procedura di selezione

4.1 Descrizione procedura

L'affidamento del diritto di superficie sull'Area in oggetto seguirà una procedura di selezione di tipo ristretto, da ritenersi in ogni caso esclusa dall'ambito di applicazione del Codice Appalti, nei termini già precisati al precedente punto 1.

Gli operatori economici interessati alla partecipazione alla presente procedura sono pertanto tenuti a presentare una manifestazione d'interesse nei termini e secondo le modalità descritte al presente punto 4.

Successivamente alla scadenza del termine di cui al successivo paragrafo 4.3, CAR procederà allo scrutinio della documentazione presentata, ai fini di verificare la correttezza della documentazione prodotta in relazione ai requisiti di partecipazione da parte degli operatori economici che abbiano in concreto manifestato interesse alla presente procedura. In particolare, la valutazione delle domande di partecipazione verrà svolta dal personale di CAR a tal fine incaricato, sotto la supervisione del Responsabile del Procedimento, a partire dal giorno 06 giugno 2022.

In seguito, ultimata la valutazione delle manifestazioni d'interesse pervenute, CAR procederà dunque all'invio della Lettera di Invito alla successiva fase ristretta della presente procedura di selezione,

limitatamente nei confronti di quegli operatori risultati in possesso dei necessari requisiti di partecipazione.

CAR si riserva in ogni caso la facoltà di chiedere eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito alla documentazione presentata dagli operatori economici che abbiano manifestato interesse alla presente procedura, nel rispetto dei principi del soccorso istruttorio ove applicabili. Fermo quanto precede, CAR si riserva altresì di escludere dalla successiva fase di invito della procedura gli operatori economici che abbiano presentato la propria manifestazione d'interesse oltre il termine di cui al successivo paragrafo 4.3.

In fase di aggiudicazione e, in ogni caso, prima della sottoscrizione del contratto di concessione del diritto di superficie, CAR procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti in esame, ferma restando la facoltà per la medesima di procedere alla predetta verifica anche in un momento antecedente, nel corso della procedura.

La data di spedizione delle lettere d'invito è stimata entro il giorno 12 settembre 2022.

4.2 Requisiti di partecipazione

Gli operatori economici interessati a partecipare alla presente procedura di affidamento devono essere in possesso dei requisiti di partecipazione individuati al presente paragrafo, che dovranno essere opportunamente dichiarati compilando il fac-simile di istanza di manifestazione d'interesse messo a disposizione da parte di CAR (rif. **Allegato b.**).

a. Requisiti di ordine generale

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici in possesso di adeguati requisiti di onorabilità e che non siano destinatari di provvedimenti a norma del D.Lgs. 159/2011 in materia di antimafia. A tal fine, si richiede ai concorrenti di dichiarare nelle forme di una autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 resa dal legale rappresentate o da soggetto munito di idonei poteri:

- l'assenza di atti pregiudizievoli a carico dell'azienda concorrente, dei soci e/o degli esponenti della stessa quali Amministratori muniti del potere di rappresentanza, Direttori, Procuratori generali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: protesti, istanze di fallimento, pignoramenti, procedure esecutive mobiliari e immobiliari);
- l'assenza di provvedimenti a norma del D.Lgs. 159/2011 in materia antimafia nei confronti degli esponenti aziendali dell'azienda concorrente;
- il rispetto della Legge n.199 del 29 ottobre 2016 in materia di contrasto del lavoro nero;
- l'assenza di pronunce penali definitive di condanna (in grado di minare l'affidabilità dell'operatore) a carico dell'azienda concorrente, dei soci e/o degli esponenti della stessa quali Amministratori muniti del potere di rappresentanza, Direttori, Procuratori generali.

b. *Requisiti Economico – Finanziari*

Per la partecipazione alla presente procedura e per l'invito alla successiva fase ristretta di offerta, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti economico-finanziari, al fine di garantire la capacità e la solidità finanziaria degli operatori per la realizzazione degli investimenti connessi all'Iniziativa:

- Realizzazione o gestione, in qualità di proprietario/gestore dell'immobile, negli ultimi cinque anni, di iniziative immobiliari nei settori logistico/produttivi, con riferimento ad immobili aventi un valore di almeno 100 milioni di euro (*a tal fine si segnala che verranno positivamente considerate attività di realizzazione e/o gestione effettuate sia in proprio che per conto di altri soggetti*);
- volume di affari degli ultimi tre anni di esercizio antecedenti alla pubblicazione del presente avviso (2021-2020-2019) pari ad almeno 15 milioni di euro annui anche a mezzo di società controllate riconducibili al medesimo gruppo;
- lettera di referenza bancaria sulla capacità economica e finanziaria per sostenere gli investimenti connessi all'Iniziativa.

c. *Requisiti Professionali e Tecnici*

Infine, gli operatori economici che intendano partecipare alla presente procedura devono essere in possesso dei seguenti requisiti tecnici e professionali:

- iscrizione alla CCIAA per attività coerenti e compatibili con le attività oggetto del presente affidamento;
- aver maturato un'esperienza pregressa in progetti di sviluppo immobiliare e/o di gestione di immobili a fini logistico/produttivo, **preferibilmente nell'ambito agroalimentare** come meglio descritto al punto 3.1, comprovabile attraverso l'indicazione di almeno n. 2 progetti realizzati nell'arco degli ultimi cinque anni dalla data di pubblicazione del presente avviso, per una superficie complessiva almeno pari a 50.000 m².

Fermo quanto precede, si segnala sin d'ora che l'esecuzione dei lavori relativi all'Immobile dovrà essere effettuata da un soggetto abilitato allo svolgimento degli stessi secondo quanto previsto dall'ordinamento vigente. Tali lavori dovranno essere progettati sulla scorta di quanto previsto nell'allegato c.

4.3 Modalità e termini di presentazione delle Manifestazioni di Interesse

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, gli operatori economici interessati dovranno inviare a CAR tramite PEC la propria manifestazione d'interesse, redatta sulla base del fac-simile messo a disposizione da CAR e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto purché munito di adeguati poteri di firma, al seguente indirizzo PEC gare@pec.agroalimroma.it

Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire a CAR secondo le descritte modalità **entro e non oltre il 31 maggio 2022**, alle ore 15.00.

Si precisa che, ove opportuno o necessario, alla presente procedura è altresì ammessa la partecipazione in forma congiunta di due o più operatori economici (partecipazione in “**Pool**”). In tal caso, i requisiti di ordine generale di cui al precedente paragrafo 4.2 lett. a dovranno essere posseduti e dichiarati singolarmente da ciascun operatore economico; diversamente, i requisiti Economico – Finanziari e Professionali e Tecnici di cui al precedente paragrafo 4.2 lett. b e c potranno essere posseduti e dimostrati cumulativamente dagli operatori economici concorrenti congiuntamente. In tal caso, la domanda di partecipazione dovrà essere presentata da ciascun partecipante al Pool.

4.4 Criteri di aggiudicazione

Gli operatori economici saranno tenuti a presentare le proprie offerte nella successiva fase di offerta, a valle della ricezione della Lettera di Invito. In particolare, tali offerte dovranno essere predisposte sulla base delle modalità individuate nella medesima Lettera di Invito e saranno valutate da CAR sulla base del miglior rapporto qualità prezzo e secondo i criteri ivi indicati.

4.5 Chiarimenti

Le eventuali richieste di chiarimento in merito ai contenuti del presente avviso e/o connesse all’oggetto della procedura in esame dovranno essere trasmesse a CAR via PEC all’indirizzo PEC gare@pec.agroalimroma.it entro i dodici giorni antecedenti la scadenza delle offerte e, più in particolare, entro e non oltre il giorno 16 maggio 2022 alle ore 15.00.

Le risposte alle richieste di chiarimento saranno rese disponibili al sito web di CAR all’indirizzo www.agroalimroma.it, nella sezione Trasparenza - “bandi di gara e contratti”. CAR si riserva in ogni caso di non fornire chiarimenti alle richieste pervenute oltre il predetto termine.

5. Il Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento in relazione alla presente procedura è Fabio Massimo Pallottini.

6. Pubblicazione

Il presente avviso è pubblicato al sito web di CAR all'indirizzo www.agroalimroma.it, nella sezione Trasparenza - "bandi di gara e contratti".

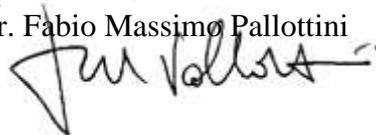
7. Dati Personali

I dati raccolti nello svolgimento della presente procedura saranno acquisiti e trattati nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Il titolare del trattamento dei dati personali è CAR.

Guidonia Montecelio (RM), 28 marzo 2022

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dr. Fabio Massimo Pallottini



Allegati

- a. Planimetrie ed inquadramento urbanistico dell'Area
- b. fac-simile istanza per manifestazione d'interesse
- c. Indirizzi per la progettazione