

QUESTIONARIO CHIARIMENTI

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".

ELENCO DELLE RISPOSTE A TUTTI I QUESITI PERVENUTI

Si precisa che le richieste pervenute oltre i termini di scadenza previsti non saranno prese in considerazione per rispetto della par condicio tra i partecipanti.

1. All'art.4.2 **requisiti di partecipazione** si specifica se si vuole inoltre chiedere chiarimenti riguardo la compilazione dell'Istanza per manifestazione d'interesse per meglio indicare chi fosse l'operatore economico in possesso dei requisiti e l'eventuale società, interamente partecipata dall'operatore economico da voi valutato, SPV che acquisirebbe il diritto di superficie. Nello specifico del nostro caso, il soggetto Operatore economico interessato a partecipare, con comprovati requisiti economici da voi chiesti, è una società quotata [omissis] alla borsa di [omissis] come holding [omissis] e in seguito, l'assegnazione del diritto di superficie verrebbe acquisito da una società [omissis] Srl, posseduta al 100% dalla medesima Holding

RISPOSTA

Pur non essendo il quesito in esame chiaro in ogni suo aspetto, anche in ossequio al principio del *favor participationis*, si segnala che, ferma restando la necessità del possesso dei requisiti di partecipazione previsti nell'Avviso da parte dell'operatore economico partecipante alla procedura, si conferma che è da ritenersi ammissibile la possibilità per l'operatore economico stesso di costituire, a valle dell'eventuale aggiudicazione, una società di scopo ("SPV"), dedicata al contratto oggetto di affidamento. Si rinvia alla documentazione di cui alla successiva fase di invito della procedura, ed in particolare allo schema di contratto, per il dettaglio sulle caratteristiche, inclusi i requisiti di capitalizzazione, della SPV e della relativa disciplina specifica.

2. Si chiede se inoltre il concessionario potrà avvalersi del diritto di nomina entro la data dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie, a favore di una società del gruppo di appartenenza, 100% controllata dalla capogruppo;

RISPOSTA

Si prega di fare riferimento alla risposta fornita in relazione al quesito n. 1. Fatto salvo quanto precede, in linea generale, si rammenta che vige il principio di divieto di cessione del contratto oggetto di affidamento.

3. Si chiede se una volta realizzato lo sviluppo di cui ad oggetto, e locati gli immobili ivi realizzati, il concessionario sarà autorizzato a cedere il patrimonio e/o una quota di partecipazione o a conferire presso altra società o società partecipata dalla stessa (JV);

RISPOSTA

Si prega di fare riferimento alle risposte fornite in relazione al quesito n. 1 e al quesito n. 2 in merito al generale divieto di cessione del contratto oggetto di affidamento. Fermo quanto precede, è fatta salva la possibilità della modifica soggettiva del contraente per effetto di operazioni straordinarie (quali ad esempio: fusioni, scissioni e/o cessioni di ramo d'azienda), previo il necessario consenso di CAR. In merito alla disciplina della cessione delle partecipazioni della SPV eventualmente costituita a valle dell'aggiudicazione, si rinvia alla documentazione di cui alla successiva fase di invito della procedura, ed in particolare allo schema di contratto.

4. Si chiede se la durata del diritto di superficie potrà essere esteso a 99 anni preordinatamente alla scadenza del primo contratto e se tale opzione potrà essere inserita all'interno dello stesso atto;

RISPOSTA

Allo stato non è prevista la possibilità di estensione della durata del diritto di superficie.

5. Si chiede se all'art 3 "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." Cosa si intende per servizi connessi e complementari?, e quale tipologia di vendita all'ingrosso viene esclusa (se solo al pubblico o a grossisti/utilizzatori finali);

RISPOSTA

Nella documentazione della successiva fase di invito verranno forniti maggiori dettagli in merito al perimetro dei servizi e/o attività a cui potrà essere destinato l'Immobile da realizzarsi sulla base del diritto di superficie oggetto di affidamento. Fermo quanto precede, si precisa che sono da intendersi escluse le attività di vendita al dettaglio di prodotti (agroalimentari) e all'ingrosso per quelli legati alla filiera ortofrutticola ed ittica che già sono oggetto di commercializzazione all'interno dell'attuale perimetro del Centro Agroalimentare Roma.

6. Si chiede se in merito al punto precedente si intende definire una lista di codici ATECO ammesse, e quale sarà la procedura autorizzativa per definire la coerenza o meno di dette attività con il profilo insediativo dell'area;

RISPOSTA

CAR si riserva di fornire eventuali dettagli sul punto nella documentazione della successiva fase di invito.