



## Partecipazioni societarie Patrimonio

P.G. N.: 142976/2013  
N. O.d.G.: 365/2013  
Data Seduta Giunta : 24/06/2013  
Data Seduta Consiglio : 01/07/2013  
 Richiesta IE

Oggetto: CAAB S.C.P.A.: AUTORIZZAZIONE ALLA COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE PER IL FINANZIAMENTO DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DI PARTE DELLE AREE . MODIFICA ALLA CONVENZIONE REP.N. 60078 DEL 31 OTTOBRE 1994 TRA COMUNE DI BOLOGNA E CAAB S .C.P.A. E AUTORIZZAZIONE ALLA SUB-CESIONE ONEROSA DEL DIRITTO DI PROPRIETA ' SULLE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### IL CONSIGLIO

Premesso che:

- la società CAAB scpa è stata costituita a seguito di deliberazione consiliare P.G. n. 22133/1990 e che la stessa svolge attività di interesse pubblico, come stabilito dalla deliberazione consiliare P.G. n. 118222/2009, con la quale il Consiglio Comunale ha autorizzato il mantenimento ai sensi del comma 27, art. 3, L.n. 244/2007, in ragione della rilevanza strategica e patrimoniale che la partecipazione rappresenta per il Comune di Bologna, con riferimento sia agli elementi patrimoniali caratterizzanti la relazione con la società, sia all'interesse che la struttura ed il servizio gestito dalla medesima rappresentano per l'utilizzo e lo sviluppo economico del territorio;
  - il Comune di Bologna detiene n. 14.485.819 azioni, pari all'80,04% del capitale sociale, mentre gli altri soci pubblici sono proprietari di una partecipazione pari al 15,23% del capitale sociale ed i soci privati detengono il restante 4,73%;
  - la società ha in concessione in diritto di superficie a titolo oneroso le aree, di proprietà comunale, nelle quali ha sede il mercato ortofrutticolo; è inoltre proprietaria di aree annesse al Centro, acquisite dal Comune per avviarne la valorizzazione e la cessione con destinazione dei proventi alla realizzazione dell'infrastruttura commerciale e poi al sostegno delle attività del Centro Agroalimentare ;
  - CAAB è da tempo alla ricerca di soluzioni per un più razionale sfruttamento delle aree a disposizione, sovradimensionate rispetto all'utilizzo a mercato all'ingrosso, in un momento nel quale il rilevante sviluppo della grande distribuzione ha da tempo soppiantato la tradizionale filiera commerciale ;
- Vista, in atti, la convocazione dell'assemblea straordinaria dei soci di CAAB s.c.p.a. per il prossimo 26 giugno 2013 in prima convocazione e ove occorresse, per il successivo 3 luglio in seconda convocazione, recante all'ordine del giorno <Approvazione del progetto di attività immobiliare di parte delle aree sociali in aggiunta alle attività attualmente in oggetto sociale >;

Considerato che:

- il Consiglio di Amministrazione della società CAAB, a seguito della seduta del 3/6/2013, ha inviato ai Soci una proposta relativa alla realizzazione del Progetto F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina), riassunta nel verbale in atti, che consiste nella creazione a Bologna, all'interno del Mercato Agro-alimentare della CAAB, di un contenitore nel quale condensare le eccellenze dell'enogastronomia italiana, in un rapporto diretto di produzione, commercializzazione e somministrazione;
- l'iniziativa progettuale prevede la riqualificazione di circa 50.000 mq di strutture attualmente dedicate alla vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli; l'investimento totale è di circa 100 milioni di euro (di cui 55 quale valore attuale degli immobili e 45 di capitale di terzi);
- il progetto è stato sottoposto all'amministrazione di CAAB da Eataly, catena alimentare di punti vendita di medie e grandi dimensioni specializzati nella vendita e somministrazione di generi alimentari tipici e di alta qualità, sulla base di un progetto imprenditoriale affermatosi sul mercato nazionale ed internazionale quale sinonimo della tradizione enogastronomica italiana di eccellenza;
- le caratteristiche del soggetto Eataly sono tali da renderlo un partner ideale ed insostituibile per un'iniziativa di valorizzazione del Centro Agro-alimentare che dia grande impulso e attrattività alle aree interessate, ampliando ed integrando la vocazione del Centro;

Rilevato che l'attuazione del progetto prevede:

- l'apporto da parte di CAAB degli immobili interessati dal progetto ad un Fondo Immobiliare chiuso riservato di nuova costituzione, previa selezione, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, della SGR cui affidare l'incarico di costituzione del fondo;
- l'apporto, da parte di investitori istituzionali, di equity al Fondo Immobiliare sopra detto per la realizzazione degli interventi edilizi e la gestione della fase di start up ;
- il Fondo immobiliare, ferma la piena autonomia gestionale della SGR (Società di Gestione del Risparmio), costituirà 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, alla quale verrà affidata la progettazione degli interventi edilizi e della 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;
- la remunerazione di CAAB e degli investitori attraverso la distribuzione degli utili della Operating Company;

Dato atto che all'istruttoria tecnica relativa alle modalità di attuazione del progetto, condotta dalla direzione di Caab ha partecipato anche il Settore Partecipazioni

Societarie, che ha condiviso le proposte formulate al CdA;

Premesso inoltre:

-che, con convenzione a rogito dr. C.A. Forestieri rep. n. 60078 del 31.10.1994, come successivamente modificata ed integrata con rogiti dr. P.L. Ferrari Trecate del 25.7.1996, rep. n. 10629 e del 14.11.2000, rep. 13961, sono state cedute a CAAB S.c.p.a. aree, per una superficie utile di mq 150.704 in diritto di superficie e, per superficie utile di mq 128.600, in proprietà, per la realizzazione del Centro agro alimentare e strutture annesse del vigente PIP (Comparto CAAB) tra la via S.Donato e lo scalo ferroviario della Zona Annonaria e Mercantile (CAM);

- che con deliberazione consiliare O.d.g. n. 4 del 14/1/2004 è stato autorizzato il trasferimento a CAAB S.c.p.a., a titolo di aumento di capitale sociale mediante conferimento in natura, di ulteriori mq 50.000 di diritti edificatori da realizzarsi nelle AREE ANNESSE A SUD, già in proprietà di CAAB stessa, aventi una superficie territoriale di mq 147.549;

Precisato che

-il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 865/71, approvato con deliberazione consiliare OdG n. 104/96 pg.n. 39143/1996 e confermato con successiva propria deliberazione OdG n. 247/2005 pg.n. 247936/2005 del 12/12/2005, prevede la suddivisione della Zona per centro alimentare CAM in 4 sub-comparti: AREA CAAB, AREE CAAB ANNESSE A SUD, AREA EX ASAM e AREE A NORD;

Considerato che

-CAAB con nota p.g. 140.383 del 06/06/2013, ha chiesto l'autorizzazione a cedere parte delle aree e degli immobili, interessati dal progetto sopra illustrato, all'interno del Centro Agro Alimentare, in diritto di superficie oneroso al soggetto istituzionale che sarà individuato tramite selezione a cui affidare il compito di costituzione di un Fondo Immobiliare per la realizzazione del progetto denominato F .I.CO.;

Rilevato che:

- l'art. 6 della citata convenzione rep. n. 60078/1994 stabiliva, tra l'altro, che la costituzione del diritto di superficie venisse effettuata a favore della concessionaria, a condizione che la stessa realizzasse direttamente i necessari interventi edificatori per le attività inerenti il Centro ed i servizi connessi con la funzionalità dei mercati assumendo, di conseguenza, la veste di committente delle costruzioni, nonchè di titolare delle relative concessioni edilizie, in ossequio a quanto previsto dalla L. 28/11/86 n.41;

- i vincoli di inalienabilità derivanti dalle agevolazioni finanziarie di cui alla citata legge 41/1986, sono decaduti poiché, come dichiarato nella nota PG 140383/2013 Caab ha provveduto al totale rimborso del debito agli Istituti finanziatori, le ipoteche a garanzia dei predetti finanziamenti sono state cancellate e il Ministero dello Sviluppo Economico con nota 19 novembre 2012, agli atti, ha definitivamente rilasciato nulla osta a operazioni future;

e che gli immobili interessati dal progetto sono così identificati:

- Terreni e fabbricati: Foglio 87, particella 528 intera

- Fabbricati: Foglio 87, particella 527 suscettibile di eventuale frazionamento al confine nord;
- Terreni e fabbricati : Foglio 87, particella 526 da identificarsi in modo preciso al momento del frazionamento.

e dato atto che la suddetta descrizione catastale potrà subire variazioni a seguito di frazionamenti catastali.

#### Ritenuto che

- con delibera del Consiglio odg 250/2006 in data 18 dicembre 2006 P.G. 263489/2006 sono state rideterminate le modalità di pagamento da parte di CAAB s.c.p.a. del debito residuo complessivo nei confronti del Comune di Bologna relativo all'acquisizione delle aree e dei diritti per la realizzazione del centro agro -alimentare;
- che a quel momento, il debito residuo ammontava nella complessiva somma di euro 17.804.271,60 di cui euro 14.460.793,20 relativi al residuo capitale da ammortizzare, euro 1.301.471,38, relativi agli interessi dovuti per gli anni 2003 e 2004 ed Euro 2.042.007,02, relativi ad oneri di urbanizzazione secondaria;
- che per le motivazioni descritte e riportate nel sopra citato provvedimento odg 250/2006, il debito complessivo fu ricontrattato in complessivi euro 15.762.264,58, che comprensivo degli interessi risulta pari a euro 24.983.189,39;

#### Considerato che

- l'ultima rata scaduta il 31 dicembre 2012 è stata regolarmente versata;
- che a tale data il debito residuo ammonta a euro 20.018.076,02 comprensivo di interessi;
- tale debito con ultima scadenza annuale al 31 dicembre 2020, rimane a carico di CAAB;

Inteso, pertanto, modificare l'art. 6 della più volte richiamata convenzione a rogito notaio Forestieri eliminando l'obbligo di realizzazione diretta delle costruzioni a carico di CAAB ed autorizzando, di conseguenza, detta Società alla sub-cessione del diritto di superficie sulle aree e immobili sopra indicati interessate dal progetto denominato F.I.CO., al soggetto che sarà individuato tramite selezione a cui affidare il compito di costituzione di un Fondo Immobiliare per la realizzazione del progetto di cui trattasi;

Ritenuto inoltre che se la realizzazione del progetto in argomento lo richiedesse ed in quanto necessario, il Comune di Bologna potrà successivamente valutare la possibilità di posticipare, previa rideterminazione del corrispettivo, la scadenza della concessione del diritto di superficie per un periodo necessario all'ammortamento dei costi di realizzazione;

Rilevato altresì che Il Settore Urbanistica Edilizia sta procedendo alla definizione, con CAAB e con la Provincia di Bologna, di un protocollo d'intesa che definisca le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, provinciali e comunali, necessarie per determinare le condizioni di attuabilità del progetto in questione all'interno del "Polo funzionale CAAB", che sarà a breve sottoposto all'attenzione di questo Consiglio;

Ritenuto che la valorizzazione dell'area di cui trattasi che potrà derivare dalla realizzazione del progetto proposto da CAAB s.c.p.a.sia di grande interesse non solo per la società proponente ma anche e soprattutto per l'intera città di Bologna per la maggiore attrattività turistica e culturale che può determinare, e valutata positivamente la scelta della modalità operativa con cui si propone di raccogliere il finanziamento necessario;

Ritenuto altresì di confermare, anche alla luce della proposta assentita con il presente atto, quanto affermato nella deliberazione P.G. n. 118222/2009, esecutiva dal 06.06.2009 - con la quale il Consiglio Comunale ha autorizzato il mantenimento della partecipazione in CAAB scpa, ai sensi del comma 27, art. 3, L.n. 244/2007 -ovvero che la società svolge attività di interesse pubblico, in ragione della rilevanza strategica e patrimoniale che la partecipazione in questione rappresenta per il Comune di Bologna, con riferimento sia agli elementi patrimoniali caratterizzanti la relazione con la società, sia all'interesse che la struttura ed il servizio gestito dalla medesima rappresentano per l'utilizzo e lo sviluppo economico del territorio;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D. 174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Partecipazioni Societarie e dal Responsabile del Settore Patrimonio nonché dal Responsabile del Settore Finanza e Bilancio;

Visto il parere del Collegio dei Revisori;

Su proposta del Settore Partecipazioni Societarie, congiuntamente al Dipartimento Risorse Finanziarie, e del Settore Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

#### DELIBERA

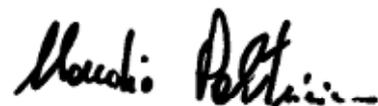
1) di approvare la proposta inerente l'ampliamento dell'attività sociale di CAAB scpa per la realizzazione del progetto di valorizzazione di cui in premessa, sulla base della proposta presentata dal Consiglio di Amministrazione di CAAB scpa, per le motivazioni parimenti in premessa esposte;

2) di autorizzare il Sindaco, o suo delegato, ad intervenire nell'assemblea dei soci all'uopo convocata, esprimendo voto favorevole;

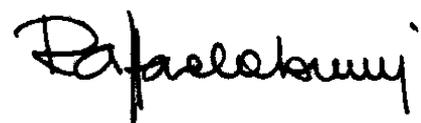
3) di modificare l'art. 6 della convenzione a rogito notaio Forestieri rep. n. 60078 del 31.10.1994, come successivamente modificata ed integrata con rogiti dr. P.L. Ferrari Trecate del 25.7.1996, rep. n. 10629 e dell'1.11.2000, rep. 13961, eliminando l'obbligo di realizzazione diretta delle costruzioni a carico di CAAB s. c. p.a. ed autorizzando, di conseguenza, detta Società alla sub-cessione del diritto di superficie sulle aree e immobili sopra descritti, interessati dal progetto denominato F.I.CO., a favore del soggetto istituzionale che sarà individuato tramite selezione a cui affidare il compito di costituzione di un Fondo Immobiliare per la realizzazione del progetto di cui trattasi;

- 4) di autorizzare, pertanto, CAAB a cedere in diritto di superficie oneroso con scadenza 30 ottobre 2054 a favore del soggetto istituzionale che sarà individuato tramite selezione a cui affidare il compito di costituzione di un Fondo Immobiliare per la realizzazione del progetto di cui trattasi;
- 5) di dare atto che qualora la realizzazione del progetto in argomento lo richiedesse ed in quanto necessario, il Comune di Bologna potrà successivamente valutare la possibilità di posticipare, previa rideterminazione del corrispettivo, la scadenza della concessione del diritto superficie per un periodo necessario all'ammortamento dei costi di realizzazione;
- 6) di stabilire che la modifica all'art. 6 della convenzione sopracitata è subordinata alla approvazione e realizzazione del progetto sopra descritto;
- 7) di stabilire, altresì, che gli oneri contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti all'atto di modifica della convenzione, siano a carico di CAAB s.c.p.a;
- 8) di dare mandato al Direttore del Settore Patrimonio, che stipulerà l'atto di modifica della convenzione in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire nell'atto medesimo, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti gli aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione catastale, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito con esonero per il Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni e qualsiasi responsabilità;
- 9) di confermare, ai sensi dei commi 27 e 28, art. 3, L.n. 244/2007, l'autorizzazione al mantenimento della partecipazione nella società, in ragione dei servizi di interesse generale svolti, come descritto in premessa;
- 10) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Dlgs. 267/2000, al fine di consentire l'espressione del voto del legale rappresentante o suo delegato nell'assemblea all'uopo convocata.

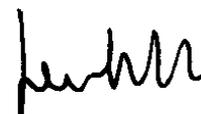
Il Capo Dipartimento  
Claudio Paltrinieri



La Direttrice del Settore  
Raffaella Bruni



Il Direttore del Settore  
Sonia Bellini



Il Capo Dipartimento  
Stefano Bigi



**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti :**



conv ass caab 26giu13 001.pdf



estratto cda CAAB 3giu13.pdf

1 allegato



P.G. n. 142976\_2013.pdf