



1.19
F.I.Co.
Fabbrica
Italiana
Contadina

14.03.2014

INTRODUZIONE AL PROGETTO

Caratteristiche di strategicità del progetto

Il progetto F.I.CO. mira a integrare diversi ambiti della filiera dell'agroalimentare con specifica attenzione alla valorizzazione delle eccellenze della tradizione locale, con un format innovativo e che non presenta eguali a livello nazionale e internazionale, nell'ottica di un rilancio della città di Bologna per il grande anno del "food" e di Expo 2015, evento con il quale si condivide il tema di fondo.

Si ritiene che il settore alimentare si sta significativamente evolvendo, trainato dalle modifiche in corso nelle caratteristiche dei consumatori e dallo scenario economico attuale. Tali evoluzioni potranno riguardare, sia, la vendita al dettaglio, che la ristorazione; nel breve periodo, complice il perdurare della crisi economica, ci si attende un consolidamento delle tendenze già registrate, da un lato, di riduzione della spesa alimentare (il consumatore è più attento a quanto e a cosa consuma), dall'altro di crescita dei prezzi medi che dovrebbe portare anche alla riduzione dei formati dei prodotti alimentari.

Si ritiene, inoltre, che il comportamento dei consumatori ragionevolmente non sarà univoco e si potrebbe assistere a una ulteriore segmentazione: da un lato "i cacciatori di promozioni" alla continua ricerca delle offerte speciali e del primo prezzo; dall'altro coloro che dal cibo cercano una "gratificazione" e andranno a cercare prodotti di alta qualità e di "nicchia". Tra questi due estremi, si dovrebbe posizionare un segmento di consumatori medi orientato a massimizzare la qualità minimizzando i costi, attento al rapporto qualità/prezzo.

Un secondo aspetto dovrebbe riguardare la "salubrità": i consumatori potranno cercare cibi sani e vorranno avere "fiducia" in ciò che consumano e in chi lo produce. Sempre più informazioni sui prodotti e sulle lavorazioni arriveranno direttamente dagli chef (oggi sempre più impegnati nella comunicazione) e dai produttori, gli unici realmente in grado di fornire "rassicurazioni".

F.I.CO., con la sua struttura e offerta, ha tutte le caratteristiche per intercettare e interpretare le tendenze attese nel mercato alimentare europeo per il prossimo futuro, identificate, in una recente ricerca di Azti Tcnalia e Bilbao Design Academy (rispettivamente punti di riferimento nella ricerca nel settore alimentare e nell'innovazione) nelle seguenti:

- Food Telling: forte legame tra il consumatore e il prodotto che dovrà avere una sua etica fondata sulla sua identità e sull'onestà.
- Eater-tainment: il cibo del futuro dovrà soddisfare il palato e l'animo, dovrà essere in grado di fornire un'esperienza e divertire il consumatore.
- Here and Now: prodotti ad alto contenuto di servizio, ovvero cibo sempre disponibile.
- Slow cal: riguarda sia la persona, che l'ambiente, salvaguardato con la filiera corta e una produzione ecosostenibile e salutare.
- Made simple: flessibilità, ovvero i prodotti alimentari dovranno adattarsi a essere consumati in ogni momento e a ogni pasto.
- Ego Food: il cibo del futuro dovrà essere pensato in mille varianti, in modo che ognuno possa individuare quella che più si avvicina al proprio bisogno e alle proprie attese culturali.

F.I.CO. avrà una forte attrattività per il turismo, in particolare per i giovani e le famiglie. Sarà un luogo nel quale si potrà comprendere come nasce il cibo italiano, a partire da Bologna e dall'Emilia-Romagna, che interesserà la gastronomia del nostro Paese. F.I.CO. vedrà una forte connessione con le attività della nostra città: culturali, commerciali e di promozione turistica.

L'unicità e la strategicità del progetto risiedono anche nel fatto che per realizzare la Fabbrica Italiana Contadina, sarà riconvertita parte della struttura dell'attuale CAAB, senza consumo di territorio.

SEZIONE A: DESCRIZIONE DEL PROGETTO

1. Descrizione

a. obiettivi dell'intervento (indicare gli obiettivi generali)

La Fabbrica Italiana COntadina si propone di diventare la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano; attraverso la ricostruzione delle principali filiere produttive, i visitatori potranno comprendere le peculiarità di ogni singola tipologia di prodotto e, dopo averne apprezzato specificità e caratteristiche, potranno degustarlo e infine acquistarlo.

F.I.CO. è un progetto per il rilancio di Bologna "capitale" del food italiano. È stato promosso da CAAB - Centro Agro Alimentare di Bologna Scpa, con il supporto dell'Amministrazione del Comune di Bologna (azionista di riferimento di CAAB) e grazie al contributo di Eataly, catena di punti vendita di medie e grandi dimensioni specializzati nella vendita e somministrazione di generi alimentari tipici e di alta qualità che persegue l'obiettivo della valorizzazione della cultura eno-gastronomica italiana, anche attraverso la organizzazione di percorsi didattici che si declinano in corsi di cucina, degustazioni, corsi sulla conservazione corretta dei cibi, didattica per i bambini. Il progetto imprenditoriale di Eataly si è oramai affermato sul mercato nazionale e internazionale quale sinonimo della tradizione enogastronomica italiana di eccellenza; le caratteristiche di Eataly sono state ritenute da CAAB e dall'Amministrazione Comunale di Bologna tali da renderlo un partner insostituibile per la realizzazione di FICO.

F.I.CO. ospiterà il grande Parco Agro-alimentare, dotato di specifiche aree dedicate alla "Coltivazione", "Produzione", "Vendita" dei prodotti e "Ristorazione"; si svilupperà su una superficie complessiva coperta attualmente prevista di circa 80.000 mq di cui circa 50.000 mq destinati alle funzioni "core" e i rimanenti a funzioni integrate e strutture di supporto. Nello specifico saranno presenti funzioni produttive-espositive (27mila mtq), vaste aree di ristorazione (10600 mtq) e di commercializzazione dei prodotti (9300 mtq), oltre a un centro congressi per studio, ricerca, presentazioni (2000 mtq).

La struttura ha l'obiettivo di attrarre e accogliere un cospicuo numero di visitatori, anche grazie alla posizione di Bologna, strategica sia per il turismo (italiano ed estero), sia per la sua vocazione e tradizione agroalimentare e gastronomica.

L'offerta spazierà in diversi ambiti, tutti riguardanti l'agroalimentare e il food, con specifica attenzione alla valorizzazione delle eccellenze della tradizione locale, integrando servizi di supporto e aree dedicate alla promozione di cultura, storia e tessuto imprenditoriale del territorio.

b. fasi di lavoro

- Elaborazione del progetto Parco Agroalimentare e, conseguentemente, del progetto di riqualificazione edilizia e funzionale del CAAB, che sarà ridimensionato, essendo l'attuale area che occupa sovradimensionata rispetto all'utilizzo a mercato all'ingrosso;
- costituzione di un Fondo Immobiliare e selezione del soggetto gestore del Fondo, tramite procedura a evidenza pubblica;
- lavori di adeguamento del complesso immobiliare e spostamento in altre aree di CAAB degli operatori del mercato ortofrutticolo;
- apertura di F.I.CO. in occasione della fine di EXPO 2015, evento con il quale condivide il tema di fondo e che potrebbe determinare un rilevante supporto nella fase di start up.

c. metodologia e strumenti

L'iniziativa comporta la costituzione di un Fondo Immobiliare (il "Fondo"), denominato "Parchi Agroalimentari Italiani", gestito da Prelios SGR (la "SGR") selezionata attraverso una procedura a evidenza pubblica, il cui oggetto di investimento è rappresentato da beni immobili e diritti reali immobiliari relativi a funzioni, servizi, attività legate alla valorizzazione delle eccellenze enogastronomiche italiane.

d. risultati attesi (indicare cambiamenti osservabili e misurabili)

F.I.CO. persegue l'obiettivo di divenire una rilevante attrazione internazionale, anche grazie alla rete di Eataly, in continua espansione nel mondo (aperture programmate a Chicago, Istanbul, Shanghai, Rio de Janeiro).

CAAB ha sviluppato due distinti scenari: uno "Base" maggiormente conservativo, con particolare riguardo ai volumi di traffico; e uno più "Ottimista" che prevede volumi e ricavi di circa il 30% maggiore rispetto al "Base".

Lo Scenario Base è stato assunto da CAAB quale riferimento per la stima del ritorno dell'investimento e prevede un afflusso di 6,6 milioni di visitatori nel primo anno di apertura. L'ipotesi media potrebbe portare a 8,5 milioni di visitatori. Il primo anno è previsto con un traffico di visitatori significativo, proprio in ragione della rilevanza dell'EXPO e delle sinergie che i due eventi potrebbero attivare, nel rispetto delle specificità e prerogative di ciascuna.

Il bacino di utenza previsto, ampio e articolato, comprenderà diverse categorie di visitatori:

- “Chi fa la spesa”(Modello Eataly);
- Ristorazione (Residenti locali);
- Turisti (Italia, Estero);
- Visite didattiche (non solo scuole);
- Eventi, Formazione, Congressi.

Sul piano occupazionale, F.I.CO. porterà 1.500 posti di lavoro diretti, che saliranno a 5.000 considerando l'indotto.

e. ambito territoriale di impatto del progetto/localizzazione

La scelta di Bologna come location è strategica sia come posizione geografica sia per la sua tradizione agroalimentare e gastronomica. Bologna è riferimento internazionale anche per i progetti di recupero degli sprechi legati al cibo, grazie a Last Minute Market e alle campagne di sensibilizzazione avviate in questi anni.

L'iniziativa è pensata anche come parte integrante della più ampia valorizzazione in atto della tradizione culturale della città di Bologna e della regione Emilia-Romagna, integrandosi con il sistema museale e culturale locale e divenendo vetrina delle eccellenze del territorio.

F.I.CO. troverà dunque un humus prezioso per affiancarsi come tappa complementare ad Expo 2015, giovando al rilancio nazionale oltre che locale sul versante della filiera agro-alimentare e del suo ampio indotto.

In particolare, F.I.CO. troverà collocazione in un'area di eccellenza europea per sostenibilità e innovazione: il CAAB. L'azienda, con 400 milioni di euro di fatturato annuale, è riferimento per 100 aziende agricole, 2.000 clienti, 5 Cooperative associate che raggruppano 290 produttori ortofrutticoli, 19 grossisti e 64 Paesi esteri fornitori di prodotti. Il CAAB, inoltre, è il più vasto impianto fotovoltaico su tetto in Europa, per un totale di 11,350,000 KWh, 10,500 KWp, 43,750 pannelli (pari a 14 campi da calcio).

2. Attori/Enti coinvolti e/o da coinvolgere

Denominazione ente/ associazione /organizzazione	Contributo al progetto	Già coinvolto nel progetto
CAAB	Partecipa al progetto attraverso la messa a disposizione di propri asset immobiliari e della sua rete di relazioni istituzionali.	Sì
Comune di Bologna	Supporta e promuove l'idea e ne consente l'attuazione.	Sì
Eataly	Partecipa al progetto assumendo una molteplicità di ruoli, sia nella fase di realizzazione, sia nella fase di gestione; in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - curando la gestione operativa di F.I.CO., mettendo a disposizione il proprio know how, il proprio marchio e la propria rete commerciale nell'interesse del Fondo; - coordinando la didattica e la promozione, assumendo la responsabilità del funzionamento di F.I.CO.; - operando quale retailer. 	Sì
PRELIOS SGR	Individuata a seguito della Procedura, istituirà, costituirà e gestirà il Fondo il cui patrimonio, tra l'altro, sarà investito nell'Operazione.	Sì
Investitori Qualificati	Partecipano all'iniziativa investendo nel Fondo e così fornendo le risorse finalizzate alla realizzazione degli interventi edilizi, sottoscrivendo per cassa quote del fondo, beneficiando dei proventi realizzati con l'obiettivo di ottenere un rendimento di mercato.	Sì
Operatori del CAAB	Consentono l'attuazione del progetto, accettando lo spostamento nelle nuove aree attrezzate.	Sì
Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna e altri enti territoriali	Promuovono il progetto e ne consentono l'attuazione, ciascuno per le proprie competenze e nel rispetto del principio di sussidiarietà e sostenibilità amministrativa.	Sì

3. Grado di maturità attuativa/istituzionale

É già in atto una prima sperimentazione (progetto pilota)?	
É già presente uno studio di fattibilità operativa?	
Se no, si può promuovere subito uno studio di fattibilità operativa?	
Esiste l'esigenza di creare condizioni di contesto preliminari favorevoli? Quali?	

4. Stima tempi di realizzazione (cronoprogramma)

Settembre 2012: elaborazione del primo concept di Parco Agroalimentare per la valorizzazione dell'area CAAB.

30 novembre 2012: Presidente e DG CAAB incontrano a Roma Oscar Farinetti-Eataly.

Dicembre 2012 – Maggio 2013: elaborazione del progetto Parco Agroalimentare – F.I.CO.: CdA CAAB, Comune di Bologna, Provincia di Bologna, Regione ER e Eataly.

3 giugno 2013: il CdA di CAAB invia ai propri Soci la proposta relativa al progetto F.I.CO.-Eatalyworld.

1 luglio 2013: il Consiglio Comunale di Bologna approva la proposta.

3 luglio 2013: l'Assemblea Straordinaria di CAAB delibera e approva il progetto.

2014 – prima metà 2015: lavori di adeguamento del complesso immobiliare e spostamento degli operatori del mercato ortofrutticolo in altre aree di CAAB; lavori edilizi e impiantistici per F.I.CO.

2015: apertura di F.I.CO. in occasione della fine di EXPO 2015.

SEZIONE B: ELEMENTI DI SPECIFICITÀ DEL PROGETTO

1. Se esiste, descrizione del progetto pilota

2. Fattori critici di successo (FCS)

Descrizione dei FCS negativi (fattori, elementi, situazioni, posizioni, stati che possono compromettere il successo del progetto; probabilità che insorgano); contromisure previste:

Descrizione dei FCS positivi (fattori, elementi, situazioni, posizioni, stati che possono favorire il successo del progetto; probabilità che insorgano); misure previste:

3. Stima soggetti interessati (se applicabile)

Breve descrizione dei soggetti interessati	Diretta/indiretta	Stima numerica

SEZIONE C: QUADRO ECONOMICO/SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

1.a Stima costi di realizzazione progetto

Per realizzare il progetto, CAAB apporta nel Fondo Immobiliare parte del proprio patrimonio immobiliare (il "Complesso Immobiliare") per un valore stimato pari a circa Euro 55 Milioni.

Sono richieste ulteriori risorse pari a:

- almeno Euro 40 Milioni per l'attuazione del previsto programma di investimento da parte del Fondo per la realizzazione di F.I.CO.;
- circa Euro 10 Milioni per l'adeguamento delle porzioni del complesso immobiliare CAAB da destinarsi agli operatori del mercato.

1.b Stima risorse umane necessarie per la realizzazione progetto

È previsto il coinvolgimento attivo di oltre un centinaio di operatori e un sostegno significativo è già arrivato a F.I.Co. da parte delle organizzazioni agricole.

2. Costi "a regime" del progetto attuato (se applicabile)

- i. **L'intervento prevede risparmi di gestione su altre linee di servizio e funzioni? (Sì/No)**

Se sì, indicare quale servizio o funzione potrebbe essere interessato a risparmi di gestione e in che misura

Ente	Servizio o funzione	Stima dei risparmi annui

- ii. **L'intervento prevede nuovi o maggiori costi di gestione di servizio e funzione? (Sì/No)**

Se sì, indicare quale servizio o funzione potrebbe essere interessato a nuovi o maggiori costi di gestione e in che misura

Ente	Nuovo servizio (SI/NO)	Servizio o funzione	Stima dei nuovi o maggiori costi annui di gestione

3. Possibili Fonti finanziarie per la realizzazione del progetto (non applicabile ai progetti di sola regolazione o amministrazione)

Ente / soggetto pubblico	Asse e/o normativa di riferimento e/o riferimenti fondo	Già attivato/ da attivare	Altre risorse messe a disposizione (management, tecnologie, infrastrutture, ecc.)
CAAB (Comune di Bologna, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna, CCIAA)		55 milioni di euro (patrimonio immobiliare)	

Allo stato attuale la raccolta finanziaria ha superato la cifra di Euro 40 Milioni, soglia minima che consente l'avvio del progetto.

Ente / organizzazione / associazione privata	Già attivato/ da attivare	Altre risorse messe a disposizione (management, tecnologie, infrastrutture, ecc.)
Carimonte Holding (Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena)	Già attivato il 15% del totale della raccolta sinora finalizzata	
Unindustria Bologna		
CCIAA di Bologna		
Banca IMI		
Fondazione Carisbo		
Operatori del settore eno-gastronomico (tra cui Eataly, che interviene come investitore nel progetto anche attraverso i suoi principali azionisti)	Già attivato il 40% del totale della raccolta sinora finalizzata	

Banca Intesa	Già attivato il 30% del totale della raccolta sinora finalizzata	
EmilBanca		
Fondazione Enpaia (Ente Nazionale di Previdenza degli Addetti in Agricoltura)		
SGR	Già attivata la quota minima, come da procedura di gara	
Confartigianato Assimpresse di Imola e del territorio bolognese		
Coop Adriatica		
Coop Reno		
Confcooperative, Poligrafici Printing, Saca, Romagnoli Spa, Cna, Coprobi, Fondo Sviluppo, Ascom		
Legacoop		
Nute Partecipazioni		
Unendo Energia		

Finanziamento attraverso tariffe a carico dell'utenza finale	% sul costo totale

SEZIONE D: PROGETTI CONNESSI

1. Integrazione con altri progetti del medesimo o di altro Gruppo di lavoro (se applicabile)

Titolo del progetto	Indicare i vantaggi derivanti dalla sinergia/collegamento
Iniziativa per la promozione dell'internazionalizzazione del "Sistema Bologna"	Entrambi i progetti concorrono ad accrescere il ruolo di Bologna nel mondo e la sua competitività.
Bologna City Branding	La riconoscibilità di Bologna passa anche attraverso questa novità unica in Italia e nel mondo.
Bologna Welcome e la DMO: valorizzazione turistica delle risorse culturali e paesaggistiche	L'obiettivo principale dei due progetti è di valorizzare le eccellenze del territorio e attrarre turisti e visitatori sia italiani sia stranieri.
La nuova linea 6 del Servizio Ferroviario Metropolitano	Un innovativo sistema di trasporto pubblico urbano al fine di collegare F.I.Co. con la stazione centrale dei treni.
CAAB, City Logistic: distribuzione delle merci nel centro storico	Il CAAB è il promotore principale del progetto F.I.Co.
Agricoltura metropolitana	Entrambi i progetti puntano alla valorizzazione e alla diffusione delle produzioni agricole del territorio e in generale al rilancio delle attività rurali, anche a vocazione turistica.
La valle delle arti e della scienza	I turisti che giungono a Bologna per visitare F.I.Co. devono poter usufruire di un'offerta turistica estesa in tutto il territorio provinciale, a partire dalla Valle Reno, area che, oltretutto, vanta di una ricca tradizione eno-gastronomica.

2. Integrazione con progetti complementari (se applicabile)

Titolo del progetto	Indicato nel piano strategico metropolitano (SI/NO)	Indicare i vantaggi derivanti dalla sinergia/collegamento

Referenti/responsabili del progetto

CAAB Scpa: Andrea Segré (Presidente)

Elenco Allegati (se presenti)

- Protocollo d'intesa tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Bologna e C.A.A.B. s.c.p.a. per l'attuazione del progetto F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina) nell'ambito del polo funzionale del "CAAB" a Bologna
- Presentazione del progetto (dati, planimetria, render, previsioni)

Cluster delle idee progettuali presentate al tavolo di progettazione durante la prima fase del PSM e afferenti al gruppo di lavoro