



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Prot. 672 del 9 agosto 2022

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare a servizi di supporto - Ed. 11, porzione dell'ala Ovest a servizio della ex Sala contrattazioni: Atrio Nord, Sale Riunioni ed Area Servizi

CAAT. S.c.p.a. (di seguito anche solo Caat) è società di diritto privato a prevalente partecipazione pubblica, costituita per la costruzione e gestione di un servizio d'interesse generale consistente nel Centro Agroalimentare di Torino.

indice

il presente avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse volte all'eventuale assegnazione in locazione dell'unità immobiliare come sotto meglio identificata da destinarsi a servizi di supporto ubicato nell'Edificio 11 sito all'interno di CAAT con sede in Grugliasco, Strada del Portone 10.

1) Oggetto: descrizione e identificativi catastali

L'Unità immobiliare oggetto dell'Avviso di Locazione è posta all'interno dell'ala Ovest dell'Edificio 11 ed è identificata in planimetria con le diciture:

- Atrio Nord di circa 480 mq (comprensiva dell'area Servizi Igienici);
- Sale Riunioni ed Area Servizi di circa 290 mq

La metratura complessiva, ai fini del calcolo dei canoni di locazione e delle spese, è stabilita in mq 770.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono di seguito riportati:

Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano– Comune di RIVOLI, Foglio n. 67, particella 65 sub 54.

2) Destinazione d'uso

I locali oggetto dell'avviso sono da destinarsi a servizi di supporto, come previsto dall'accordo Di Programma, modificato da ultimo il 3 giugno 2005 e riconfermato dalle norme tecniche del Piano Regolatore vigente.

NOTA: La planimetria di dettaglio dell'unità oggetto del presente avviso è riportata in allegato.

3) Localizzazione e ubicazione dei locali oggetto dell'avviso

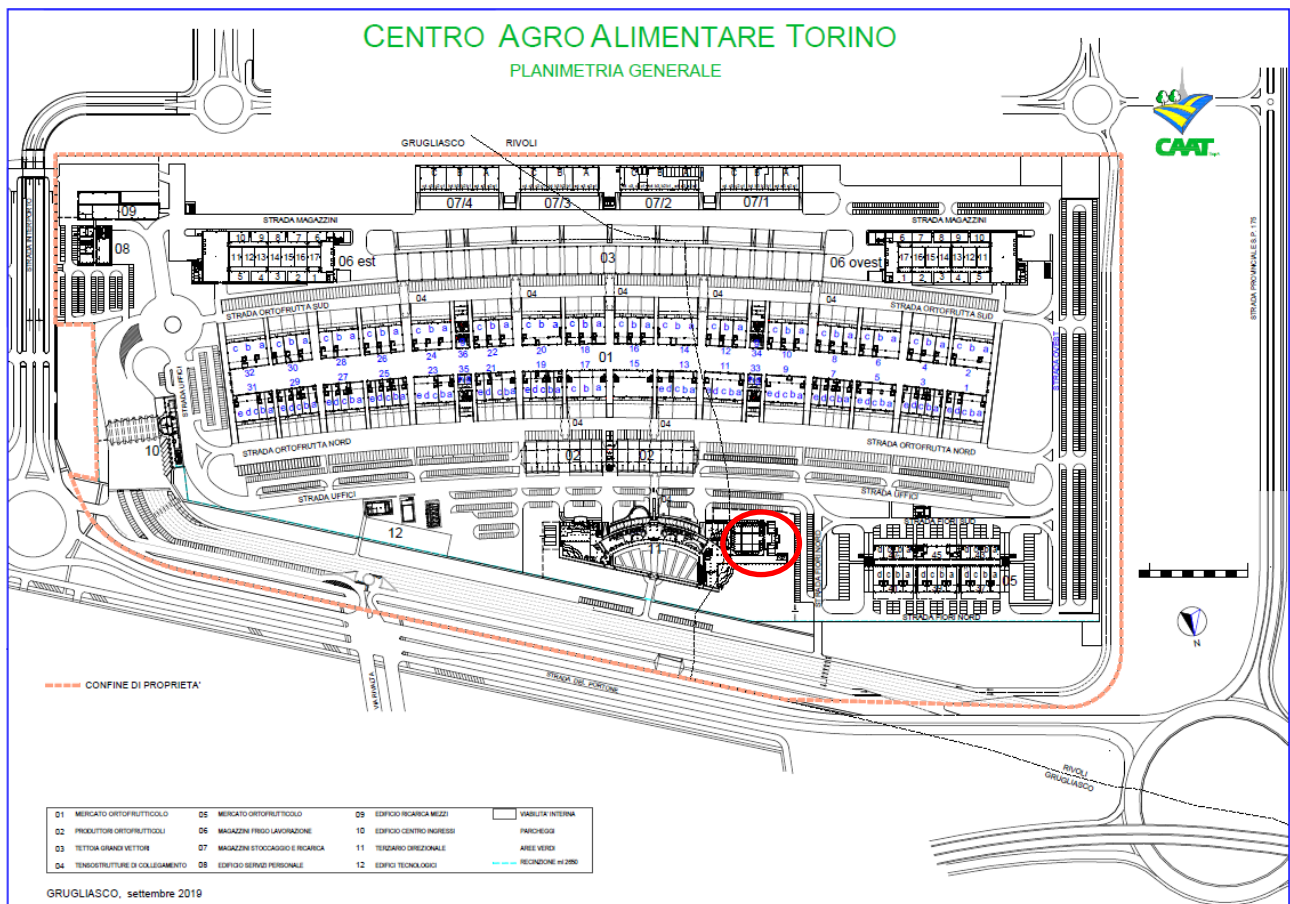
L'Edificio 11 è ubicato in parte all'interno del Comune di Grugliasco (TO) ed in parte all'interno del Comune di Rivoli (TO). La porzione di edificio oggetto del presente avviso, che si trova all'interno del Centro Agro Alimentare di Torino, è situata interamente nel Comune di Rivoli (TO) con ingresso carraio sito in Grugliasco



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

(TO), Strada del Portone 30 e con ingresso pedonale sito in Grugliasco (TO), Strada del Portone 10, all'interno di una zona industriale attrezzata nell'area Nord-Ovest di Torino.

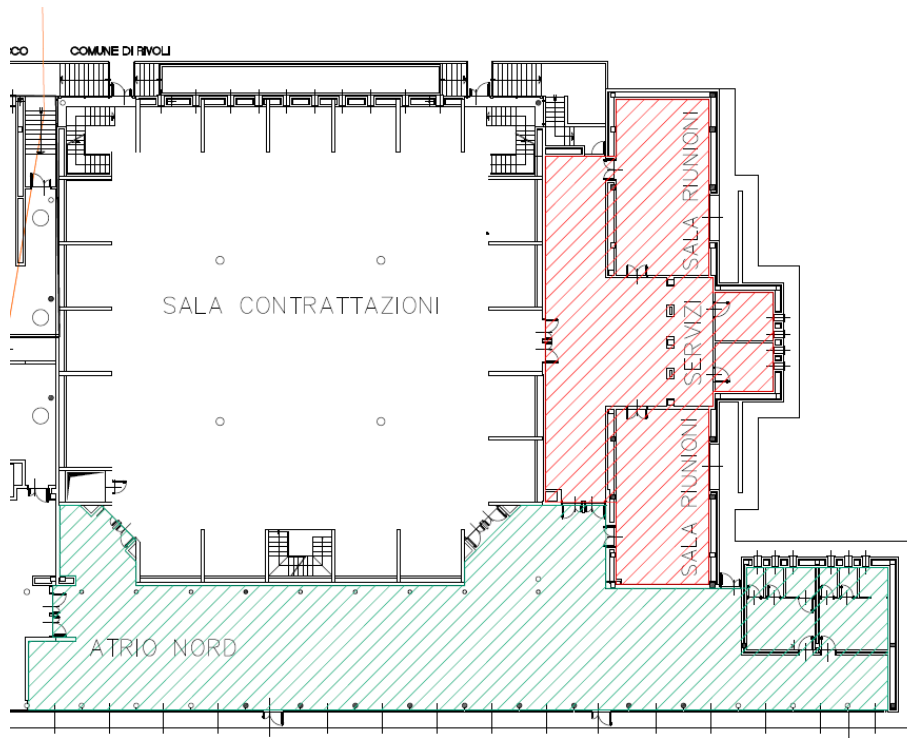
**Planimetria Generale del Centro
con individuazione della porzione dell'ed. 11 oggetto dell'avviso**





C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Individuazione grafica delle aree – planimetria



Rilievo fotografico – Atrio



Vista da Est



Accesso all'area Sale riunioni/Servizi



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO



Accesso ai locali



Accesso Servizi Igienici



Servizi Igienici

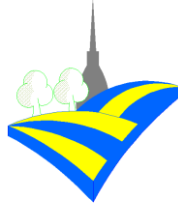
Rilievo fotografico – Area Sale Riunioni/Servizi



Accesso all'Area da Atrio e Sala Riunioni lato Nord



Vista da Nord e Sala Riunioni lato Sud



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO



Area Servizi

Principali distanze dai luoghi di maggiore interesse:

- **Centro Città di Torino: km 13**
- **Stazione Ferroviaria di Porta Nuova: km 12**
- **Aeroporto di Caselle: km 26,5**
- **Tangenziale Nord (uscita Allamano): km 3,6**

4) Stato di fatto

ATRIO

L'ambiente denominato Atrio, che affaccia verso Nord ed il cui accesso è garantito dalla Hall lato Ovest, è dotato di:

- Illuminazione artificiale,
- Impianto elettrico con prese di corrente,
- Predisposizione per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento per mezzo di ventilconvettori (tubazione e collegamenti elettrici, non sono presenti i ventilconvettori),
- Impianto di rilevazione fumi
- Ventilazione forzata

L'ambiente è dotato di uscite di emergenza verso l'esterno e verso la Hall area Ovest.

All'interno dell'atrio è presente un blocco "Servizi Igienici" con due ambienti distinti Uomo/Donna; ciascun gruppo di servizi è dotato di idoneo Servizio igienico attrezzato per disabili.

Lo stato dei locali richiede una generale manutenzione, a carico del conduttore per quanto riguarda, a titolo esemplificativo:

- Controsoffittatura
- Infissi del locale
- Muratura
- Servizi Igienici



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

- Illuminazione.

L'Atrio è oggi l'accesso principale per l'Area Ex-Contrattazioni cui è collegata direttamente con porte tagliafuoco

AREA SALE RIUNIONI/SERVIZI

Gli ambienti sono accessibili dall'Atrio e sono oggi collegati all'Area Ex-Contrattazioni.

Tutti i locali dell'area sono allo stato "Rustico" con pavimentazione da realizzare, intonaci da rivedere, infissi interni da predisporre, predisposizioni impiantistiche da verificare.

In merito agli impianti sono presenti le seguenti predisposizioni:

- Impianto elettrico
- Impianti di riscaldamento/raffrescamento,
- Impianto di areazione forzata

Non è presente un sistema di illuminazione artificiale mentre l'illuminazione naturale è garantita da finestre e/o lucernari.

Sono presenti all'interno del locale le uscite di emergenza verso l'esterno e verso l'atrio.

L'unità immobiliare non è servita da fornitura di energia elettrica indipendente, del quale il conduttore dovrà dotarsi.

I locali sono inoltre dotati di fornitura di acqua idrico sanitaria; CAAT procederà all'installazione di idonei contatori per la contabilizzazione ed il successivo addebito dei relativi consumi.

Gli spazi saranno concessi in locazione nello stato di consistenza di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno consegnati liberi da persone e beni mobili.

Qualsivoglia intervento che il conduttore intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare sarà a propria cura e spese, in assenza – salvo quanto di seguito stabilito in relazione al contributo per i ripristini da eseguirsi nei locali - di riconoscimento alcuno da parte di Caat, ferma in ogni caso la necessaria preventiva autorizzazione scritta di Caat all'esecuzione dell'intervento.

La locazione si intende in ogni caso a corpo e non a misura e le metrature indicate all'interno del presente documento sono assunte pattizamente ai soli fini contrattuali.

L'unità immobiliare è locata nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trova che il conduttore dichiara di conoscere ed accettare per avervi eseguito accurato sopralluogo prima della stipula del contratto

Il futuro conduttore eseguirà, a sua esclusiva cura e spesa, ogni riparazione necessaria entro i locali.

Resteranno anche a carico del locatario gli eventuali interventi necessari per adeguare i locali alle prescrizioni normative proprie dell'attività svolta all'interno dei medesimi.

5) Condizioni contrattuali: Durata della locazione / canoni, spese generali comuni ed oneri

Il contratto di locazione, ove stipulato, avrà durata di anni nove **decorrenti dalla data di sottoscrizione**, Il contratto potrà essere rinnovato per uguale periodo purché il conduttore mantenga i requisiti di cui al successivo punto n. 6, nonché quelli previsti dalle disposizioni normative vigenti.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

A partire dal secondo anno compreso, gli importi relativi al canone saranno aggiornati mediante l'applicazione del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, verificatosi nei dodici mesi precedenti.

La quota delle **spese generali comuni** relative all'Unità Immobiliare è conteggiata "a forfait" nell'importo del Canone e pertanto da ritenersi già inclusa nello stesso.

Saranno inoltre a carico del locatario **le utenze e i costi per i consumi relativi al riscaldamento e raffrescamento delle aree e per i consumi di acqua idrica sanitaria, addebitati secondo i criteri in uso.**

La locazione verrà stipulata a corpo e non a misura. Il dato di metratura indicato in contratto s'intenderà assunto ai soli fini del calcolo del canone e del computo delle spese.

6) Requisiti di ammissibilità

Potranno presentare manifestazione d'interesse tutti gli operatori economici che siano in possesso della seguente documentazione:

6.1 Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. con l'attuale compagine societaria contenente tutti i componenti di cui all'art. 85 d.lgs. 159/2011.

6.2 Autodichiarazione corredata da fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante, in corso di validità, che attesti sotto la propria responsabilità le seguenti informazioni e dati:

- che il titolare, se trattasi di ditta individuale, i soci, se trattasi di società in nome collettivo, i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice o in accomandita per azioni, uno o più soci di maggioranza assoluta o relativa, i legali rappresentanti ed i componenti il consiglio di amministrazione in caso di società per azioni o a responsabilità limitata o società cooperative o consorzi.
 - non siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
 - non abbiano riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
 - non abbiano riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
 - non siano sottoposti a misure di prevenzione o risultino condannati anche in via non definitiva per associazione mafiosa o concorso anche esterno in associazione mafiosa o altri reati di stampo associativo;
- che a carico dei suindicati soggetti non sussistano provvedimenti relativi al mancato adempimento degli obblighi riguardanti il pagamento dei contributi di previdenza e assistenza sociale e degli obblighi fiscali e tributari;
- che il concorrente ha visionato i luoghi, oggetto del presente avviso, ritenendoli idonei ed accettandone l'uso a cui sono destinati;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

6.3 Attestazione di solvibilità del concorrente rilasciata da un primario Istituto Bancario.

Non saranno prese in considerazione, ai fini del presente avviso, le manifestazioni di interesse provenienti da soggetti che abbiano maturato posizioni debitorie nei riguardi di Caat, non sanate o quanto meno non regolate attraverso l'intervenuta stipula di piani di rientro regolarmente in corso ed assistiti da titoli o garanzie o che abbiano contenziosi giudiziari in corso con CAAT scpa.

7) Modalità di procedura e criteri di scelta dell'eventuale conduttore

Caat si riserva di stipulare la locazione con il soggetto che, per la singola unità immobiliare, abbia espresso l'offerta per Caat più vantaggiosa, secondo il criterio di valutazione dell'offerta al rialzo espressa in lettere e in cifre sul canone posto a base d'asta di € 24,00/mq/anno. In caso di discordanza cifre/lettere sarà ritenuta valida e vincolante l'indicazione più conveniente per Caat.

Il canone proposto (come anche quello a base d'offerta) s'intende in ogni caso oltre IVA ed oltre quelle spese non espressamente incluse.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate o contenenti un aumento uguale a 0 (zero).

CAAT avrà la più ampia libertà e discrezione di valutare la domanda e la documentazione pervenute e di eventualmente chiederne specificazioni e integrazioni.

La presentazione della manifestazione d'interesse non comporta il sorgere di alcun diritto in capo al partecipante, né alcun obbligo in capo a CAAT.

In caso di mancata aggiudicazione i partecipanti alla procedura non potranno vantare, nei confronti di CAAT, alcuna pretesa di risarcimento danni o ripetizione di costi sostenuti per la partecipazione alla presente Procedura.

Le richieste di sopralluogo dovranno essere formalizzate all'**Ufficio Tecnico di Caat – Maurizio Ravinale** – entro e non oltre il termine perentorio del giorno **9 settembre 2022 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail ravinale@caat.it).

Le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere formalizzate all'**Ufficio Affari Legali e Societari di Caat – Francesco Gerbi** – entro e non oltre il termine perentorio del giorno **13 settembre 2022 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail gerbi@caat.it).

Caat potrà procedere a contrarre la locazione dell'unità immobiliare anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la ritenga congrua e conveniente.

CAAT scpa si riserva di procedere ad una fase di contrattazione diretta, in termini migliorativi, con gli offerenti che avessero presentato la medesima offerta risultata essere la migliore.

In caso di esito negativo della procedura, CAAT si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di promuovere trattative dirette con i soggetti eventualmente interessati.

8) Formalità per la manifestazione d'interesse



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Le manifestazioni d'interesse verranno prese in considerazione se redatte su carta intestata del concorrente e sottoscritte dal Legale Rappresentante, con allegata copia di valido documento di identità.

I plichi, a pena d'esclusione, dovranno essere idoneamente sigillati e riportare all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente con dicitura "CAAT - Manifestazione d'interesse per l'unità immobiliare - Ed. 11, porzione dell'ala Ovest a servizio della ex Sala contrattazioni: Atrio Nord, Sale Riunioni ed Area Servizi", e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

16 settembre 2022 alle ore 12:00

al seguente indirizzo, sotto l'esclusiva responsabilità dell'offerente:

CAAT S.c.p.a. – Strada del Portone 10 – Grugliasco – Ufficio Protocollo – Edificio direzionale

I plichi potranno essere presentati a mezzo posta o consegnati direttamente a mano all'Ufficio Protocollo di CAAT; l'avvenuta consegna sarà certificata, in quest'ultimo caso, con il rilascio di ricevuta attestante il giorno e l'ora di consegna.

CAAT non si assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità di spedizione utilizzata, rimane ad esclusivo carico degli offerenti.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute in data anteriore a quella di pubblicazione del presente avviso e comunque non corrispondenti a quanto previsto nell'avviso stesso.

I plichi dovranno contenere, a pena d'esclusione, al loro interno le seguenti due buste idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

- **BUSTA A "Documentazione"**: contenente, a pena d'esclusione, la manifestazione d'interesse, la documentazione di cui al punto 5 che precede, definito "Requisiti di ammissibilità" del presente avviso, l'originale del verbale di sopralluogo effettuato.
- **BUSTA B "Offerta economica"**: contenente, a pena d'esclusione, modulo sottoscritto recante il canone al rialzo offerto rispetto a quello posto a base d'asta di **€ 24,00/mq/anno** oltre Iva.

Le manifestazioni d'interesse s'intenderanno irrevocabili e vincolanti per i soli offerenti fino ad intervenuta comunicazione con cui Caat dichiara concluso il presente sondaggio per manifestazioni d'interesse.

9) Documenti - adempimenti a carico del destinatario

Nel caso Caat intenda procedere alla stipula del contratto di locazione l'offerente prescelto da Caat dovrà presentare, in originale e prima della stipulazione del relativo contratto, tutti i documenti di cui al punto 6 degli allegati. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale pari a **tre mensilità** del canone annuo offerto con fideiussione bancaria o versamento su conto corrente dedicato oltre alle ulteriori garanzie richieste secondo quanto previsto dal contratto stesso.

Unitamente al suddetto deposito sarà dovuta un'ulteriore garanzia fideiussoria bancaria, di importo pari a 3 mensilità, da presentarsi entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

All'atto della consegna degli spazi resta in capo al Conduttore l'obbligo di trasmettere idonee polizze assicurative secondo quanto previsto dal contratto.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

L'offerente prescelto dovrà inoltre provvedere col fornire ogni ulteriore documento necessario a CAAT ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento di Centro

I documenti richiesti ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione dovranno essere presentati a Caat, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine perentorio di giorni 20 liberi decorrenti dalla comunicazione di Caat con cui la società si dica pronta alla stipula.

10) Rispetto dei Regolamenti e del Codice Etico

L'assegnatario dovrà rispettare tutte le leggi, regolamenti e circolari emanati ed emanandi da Caat e gli orari collegati al funzionamento del Centro agroalimentare, che nel complesso ne costituiscono la disciplina.

L'assegnatario dovrà prendere visione del Codice Etico adottato dal Centro Agro-Alimentare Torino S.C.P.A. e pubblicato sul sito della società stessa (www.caat.it), impegnandosi a rispettarne integralmente i contenuti.

11) Informazioni

I soggetti che manifestino interesse nell'ambito del presente sondaggio verranno sottoposti ad un controllo preventivo antimafia previsto dall'art. 84, comma 3 del D.Lgs. 159/2011 ovvero in casi di trasferimenti delle assegnazioni o modifiche delle compagini societarie.

Nei confronti delle Società costituite all'estero prive di una sede stabile nel territorio dello Stato Italiano vigono le prescrizioni di cui al D.Lgs. 159/2011, art. 85, comma 2, secondo gli indirizzi interpretativi forniti dal Ministero dell'Interno con circolare n. 11001/119/20(8) Uff. Il Ord.Sic.Pubb. dell'11/07/2013.

Per qualsiasi controversia relativa al presente avviso sarà competente esclusivamente il Foro di Torino.

I partecipanti dichiarano, sin d'ora, d'accettare senza riserva alcuna le condizioni e i termini del presente avviso.

Referente Caat per il presente sondaggio per manifestazioni d'interesse è Francesco Gerbi.

12) Allegati

Al presente avviso sono allegati i documenti di seguito elencati:

1. modulo domanda di partecipazione;
2. planimetria dell'unità oggetto dell'avviso;
3. modulo dichiarazioni punto 6.2;
4. modulo offerta economica;
5. elenco documenti da presentare ai fini della sottoscrizione del contratto + allegati A e B;
6. Codice Etico consultabile dal seguente link: <http://www.caat.it/it/mog-23101>

Il presente avviso costituisce unicamente un invito a formulare manifestazione d'interesse e non già un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli art. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 o una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 1/18 della legge 216/74 e sue successive modifiche. La presente comunicazione non implica, in particolare, alcun impegno od obbligo a contrarre in capo alla scrivente società né qualsiasi offerta formulata potrà costituire accettazione valida alla conclusione di alcun contratto.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

In qualsiasi momento Caat potrà revocare il presente sondaggio senza alcuna conseguenza in capo ad essa società.

Grugliasco, 9 agosto 2022

IL DIRETTORE GENERALE
Gianluca Cornelio Meglio