

Prot. 578 del 27 giugno 2023

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di attività di stoccaggio e logistica di prodotti agroalimentari

CAAT. S.c.p.a. (di seguito anche solo Caat), 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 delle unità immobiliari come sotto meglio identificate, da destinarsi a stoccaggio e logistica di prodotti agroalimentari, ubicate all'interno dell'Ed. 06 ovest/lato est, sito all'interno di CAAT con sede in Grugliasco, Strada del Portone 10.

1) Oggetto: descrizione e identificativi catastali

Unità immobiliare identificata con la sigla Ed. 06 Ovest lato Est

Cella 06= 143,20 mq
Cella 07= 163,00 mq
Cella 08= 144,32 mq
Cella 15= 209,75 mq

Al servizio delle Celle sopra menzionate sono, come indicato in planimetria (**Allegato 2**) da considerare:

- la "Zona di carico/scarico": 331,36 mq
- il "corridoio Nord": 232,83 mq
- il "corridoio Sud": 224,57 mq

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 53

2) Destinazione d'uso

I locali oggetto dell'avviso sono da destinarsi ad attività di stoccaggio e logistica di prodotti agroalimentari.

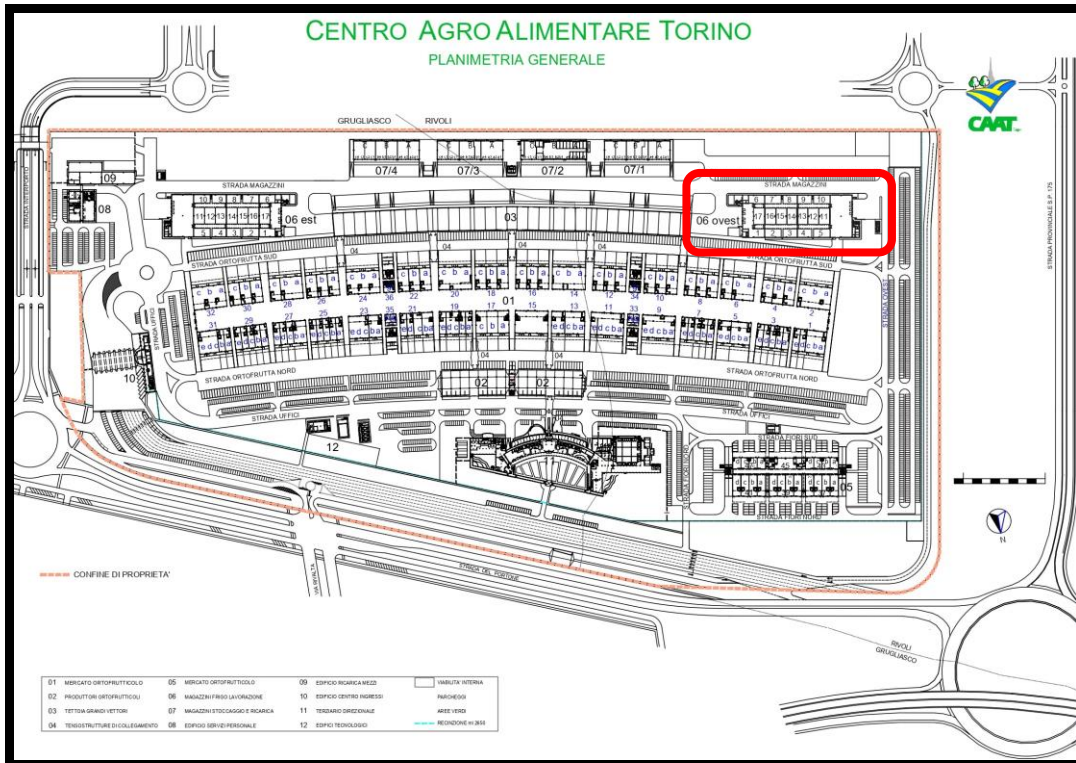
NOTA: La planimetria di dettaglio delle unità oggetto del presente avviso è riportata in allegato (rif. Allegato 2)

3) Localizzazione e ubicazione dei locali oggetto dell'avviso

L'Edificio 06 ovest è ubicato all'interno del Comune di Rivoli (TO) e si trova all'interno del Centro Agro Alimentare di Torino, con ingresso carraio sito in Grugliasco (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.

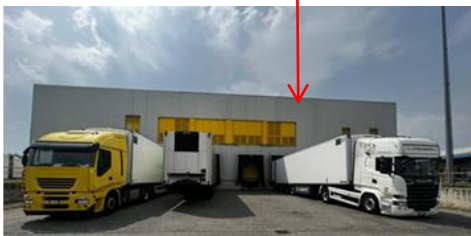
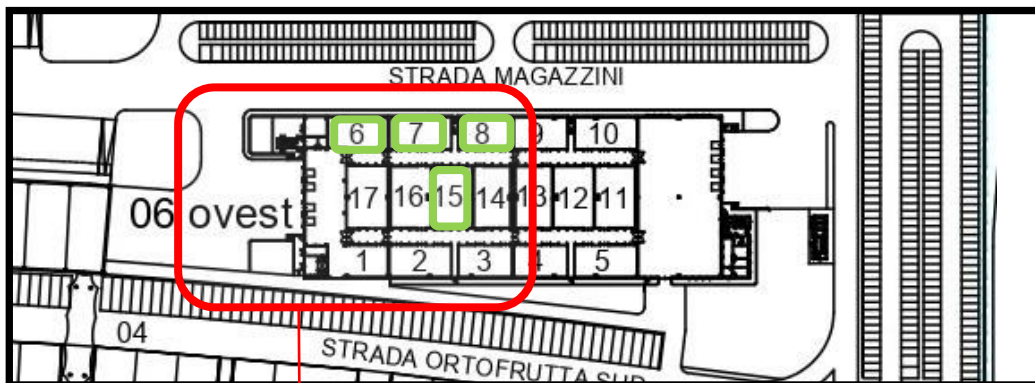
Planimetria Generale del Centro

con individuazione della porzione dell'Ed. 06 ovest oggetto dell'avviso



Planimetria Generale

Individuazione grafica dell'area



Rilievo fotografico

ESTERNO



Vista aerea Edificio 06 Ovest



Vista rampe carico/scarico – Ed.06 Ovest - Porzione E

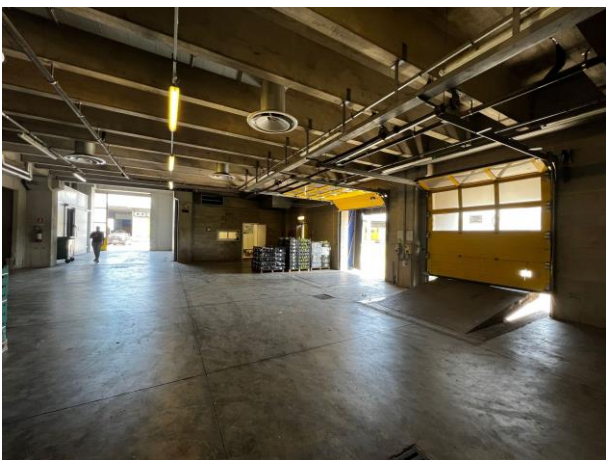


Rampa carico/scarico – Ed.06 Ovest - Porzione E



Vista laterale Ed.06 Ovest - Porzione N-E

INTERNO



Vista interna –Anticella



Vista interna – Anticella



Vista interna –Particolare rampa carico/scarico



Vista interna –Corridoio accesso alle celle

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

Gli spazi saranno concessi in locazione nello stato di consistenza di fatto e di diritto in cui si trovano, che il conduttore dichiara di conoscere ed accettare per avervi eseguito accurato sopralluogo prima della stipula del contratto 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 di riconoscimento alcuno da parte di Caat, ferma in ogni caso la necessaria preventiva autorizzazione scritta di Caat all'esecuzione dell'intervento.

Sarà inoltre ad esclusiva cura e spesa del conduttore, ogni intervento di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che risultasse necessaria entro i locali e/o agli impianti ed attrezzature ivi presenti. 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.

L'unità immobiliare in oggetto è inserita nel complesso dei padiglioni dell'edificio 06Ovest situato tra strada Magazzini posta a Sud, Strada Ovest posta ad Ovest, Strada Ortofrutta Sud posta a Nord e l'Edificio 03 posto ad Est.

L'edificio 06Ovest risulta essere sviluppato su due livelli:

- piano Terreno/Rialzato ove sono situate le zone comuni e le aree di stoccaggio, comprese le zone di carico/scarico, e una piccola parte degli impianti tecnici
- piano primo riservato agli impianti tecnici a servizio dell'edificio

All'interno dell'edificio, sull'ala Ovest, è altresì presente un'area su due livelli dedicati esclusivamente ad uffici.

Le aree oggetto del presente avviso sono accessibili dal lato Est dell'Edificio 06Ovest.

L'area comune (Zona di Carico/Scarico e vie di passaggio) ad Est dell'Edificio è costituita da:

- Zona carico /scarico merci (mq 331,38) altezza sottotrave m 3,70 dotata di

- n. 4 portoni isotermici dotati di serranda manuale e padana mobile elettrificata e due porte uscita di sicurezza;
- il locale è dotato di impianto elettrico certificato
- all'interno esistono condotti per il convogliamento della climatizzazione
- Impianto e dotazioni antincendio (idranti, estintori, sensori fumo/calore, pulsanti per attivazione degli allarmi, evacuatori di fumo, porte tagliafuoco).

Nell'area è presente un servizio igienico da ritenersi ad uso comune di tutti i Conduuttori delle aree.

Ciascuna cella oggetto del presente invito, di altezza 8,28 m ed altezza utile (sotto gli areorefrigeranti) di 7,10 m, è dotata di.

- Almeno 1 portone di accesso elettrificato con comando esterno/interno da cavetto e/o pulsante e dotati della possibilità di apertura manuale in caso di guasto elettrico (ogni portone è dotato di temporizzatore di apertura).
- Impianto per il raffreddamento centralizzato delle celle (non attivo) costituito da Aerorefrigeranti posizionati sotto soffitto per la produzione del freddo (2 e/o 4 in relazione alla dimensione della cella) e, contrapposte ai macchinari, sono presenti le tubazioni per il ricircolo dell'aria con bocca di presa soprapavimento;
- Impianto elettrico certificato
- Nell'angolo nord-est della Cella 6 è presente un nuovo motore per la produzione del freddo, collegato ad una cella frigo di mq [ca 35]. La cella ed il motore sono di proprietà di terzi, con i quali il conduttore potrà eventualmente accordarsi per l'acquisto; qualora tale accordo non si perfezionasse i beni verranno rimossi.

L'area comune (carico/Scarico e corridoi) è accessibile per mezzo di scale poste all'esterno e da un portone carrabile presente su Strada Ortofrutta Sud.

Le singole celle oggetto del presente invito sono accessibili, in relazione alla locazione, dal corridoio Sud oppure da entrambi i corridoi.

Con il Contratto di locazione sarà concessa in comodato, al conduttore e agli altri conduuttori dell'Edificio 06 Ovest (lato est), la zona condivisa di carico/scarico di complessivi mq 331,36, Tale zona è accessibile dai mezzi elettrici attraverso l'ingresso carraio da Strada Ortofrutta Sud, e le baie di carico e scarico sono raggiungibili dai mezzi pesanti da Strada magazzino.

La Locazione comprenderà la facoltà di utilizzare, quale spazio comune, i corridoi nord e sud di distribuzione e disimpegno al servizio dei locali adibiti a celle (rispettivamente di mq 232,83 e mq 224,57)

Sarà altresì concessa al Conduuttore delle celle oggetto del presente invito la baia di carico evidenziata in planimetria Allegato 2.

Sarà concesso, inoltre, al Conduuttore l'uso condiviso dei servizi igienici posti al Piano Terra nel disimpegno comune di accesso agli Uffici ed identificati con la sigla bagno [*], da ritenersi in ogni caso destinati ad uso comune di tutti gli Altri Conduuttori.

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

L'alimentazione elettrica dell'edificio è garantita dal locatore che, vista la conformazione dei locali, non può garantire la realizzazione di alimentazioni elettriche indipendenti. Ciascun punto di alimentazione è dotato di specifico contascatti per garantire la corretta contabilizzazione dei consumi specifici.

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

Il contratto di locazione, ove stipulato, avrà durata di anni sei **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.

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 previste dal "Regolamento per la ripartizione delle spese di competenza dei conduttori", ivi comprese quelle relative al servizio di igiene ambientale, sono conteggiate "a forfait" nell'importo del Canone e pertanto sono da ritenersi già incluse nello stesso.

Il Conduttore sarà inoltre tenuto a corrispondere le spese relative alla manutenzione e gestione della Zona di Carico/Scarico e delle Vie di passaggio/fuga, pro quota quantificata in base ai millesimi di competenza, pattiziamente determinati in 386,31/1000.

Saranno a carico del locatario le utenze.

In particolare, il conduttore sarà tenuto a corrispondere le spese relative alle utenze per i consumi di acqua ed energia elettrica all'interno delle Cella condotte, dei Corridoi di Disimpegno, della Zona di Carico/Scarico e delle Vie di passaggio/fuga, e, laddove non addebitate direttamente al conduttore dall'ente erogatore, saranno computate al conduttore tramite lettura periodica dei relativi contatori (ove presenti) o, in mancanza, saranno addebitate al conduttore con emissione di fattura e rimborsate a CAAT in proporzione ai mq di riferimento o tramite riparti millesimali. Anche il costo per l'installazione di contatori e/o i conta scatti elettrici ad opera di CAAT sarà a carico del conduttore.

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.

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 di qualsiasi natura in corso con CAAT s.p.a.

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

Caat si riserva di stipulare la locazione con il soggetto che, per l'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 € 76,00/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 spese accessorie e utenze.

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 –Luigi Di Stefano –** entro e non oltre il termine perentorio del giorno **10 luglio 2023 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail distefano@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 **12 luglio 2023 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail distefano@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.

Agli offerenti, le cui proposte economiche risultassero di pari importo, CAAT richiederà di rinnovare la formazione delle offerte in termini migliorativi.

In caso di esito negativo della presente procedura, CAAT si riserva il diritto di procedere alla locazione degli spazi o di porzione degli stessi tramite negoziazione diretta con i soggetti interessati.

8) Formalità per la manifestazione d'interesse

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 le celle n. 6, 7, 8 e 15 (ed. 06 ovest/lato est)" e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

17 luglio 2023 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 6 che precede, definito "Requisiti di ammissibilità" del presente avviso, l'originale del verbale di sopralluogo effettuato.
Dovrà essere allegata inoltre dichiarazione – debitamente sottoscritta dall'offerente - contenente l'indicazione della destinazione dei locali che intende assumere in conduzione, con descrizione analitica delle attività che il partecipante intende svolgere entro i locali e delle autorizzazioni amministrative che si intende acquisire.
- **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 **€ 76,00/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.

Saranno prese in considerazione solo offerte economiche formulate da operatori economici dotati personalità giuridica al momento della presentazione dell'offerta medesima. Saranno escluse le offerte economiche sottoscritte da più operatori economici dotati ciascuno di autonoma personalità giuridica, salvo che non siano costituiti nella forma della Società Consortile.

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 5 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 6 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.

CAAT si riserva, a suo insindacabile giudizio, di richiedere all'offerente un'attestazione di solvibilità rilasciata da un primario Istituto Bancario.

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.

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

Grugliasco, 27 giugno 2023

IL DIRETTORE GENERALE
Gianluca Cornelio Meglio