

prot. 1176 del 29 dicembre 2023

**Avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare a servizi di supporto (bar, ristorante, self service, etc)**

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 (bar, ristorante, self service, etc)* ubicato nell'Edificio 10 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 B4, ubicata all'interno dell'Edificio 10 del CAAT, con sede in Grugliasco, Strada del Portone 10.**

**DESCRIZIONE**

Porzione di fabbricato sito nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicato in Strada del Portone 30 di GRUGLIASCO (TO), inserita nel Centro Ingressi (Edificio 10), identificato nella planimetria allegata con la sigla B4, così costituita:

Piano Terra:

BUSSOLA INGRESSO	mq.	5,83
locale BAR RISTORO	mq.	68,82
locale DEPOSITO, CUCINA	mq.	12,02
SERVIZIO IGIENICO	mq.	4,59
SPOGLIATOIO	mq.	5,71
SUPERFICIE TOTALE	mq.	96,97

I locali sono riscaldati attraverso impianto centralizzato, che eroga calore da lunedì a venerdì durante gli orari di apertura del Centro.

Il locale all'interno è dotato di allacciamento all'impianto di riscaldamento centralizzato. Sarà cura del futuro conduttore provvedere al montaggio ed alla verifica del funzionamento dei ventilconvettori presenti atti a garantire il riscaldamento degli ambienti.

Sono inoltre presenti due ventilconvettori a split a parete con unità motore esterna, la cui verifica ed il ripristino di funzionamento sarà a carico del futuro conduttore.

I locali sono dotati di punto di allaccio allo scarico in fognatura nera e punto di consegna dell'adduzione acqua potabile.

L'unità immobiliare è servita da un contatore di energia elettrica (da riattivare a cura del futuro Conduttore direttamente con il fornitore) e di impianti elettrici e di riscaldamento funzionanti.

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

Unità immobiliare identificata con la sigla **ED.10 locale B4**, facente parte del Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di GRUGLIASCO, Foglio n. 20, Numero di Mappa 319 sub 58.

## 2) Destinazione d'uso

I locali sono da destinarsi a servizi di supporto (bar, ristorante, self service, etc) (come previsto dall'accordo Di Programma, modificato da ultimo il 3 giugno 2005 e riconfermato dalle norme tecniche del Piano Regolatore vigente).

Il conduttore dovrà – a propria esclusiva cura e spese - ottenere prima dell'inizio dell'attività, ogni necessaria autorizzazione, amministrativa e sanitaria, prodromica allo svolgimento dell'attività.

Tali autorizzazioni andranno mantenute per tutta la durata delle attività.

L'offerente dovrà indicare – con le modalità di seguito specificate - la destinazione dei locali che intende assumere in conduzione: CAAT procederà a valutarne la compatibilità con le attività svolte entro il Centro, riservandosi di non assegnare i locali all'esito di tale istruttoria.

## 3) Localizzazione e ubicazione dei locali oggetto dell'avviso

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Grugliasco, in Strada del Portone 10, all'interno di una zona industriale attrezzata nell'area Nord-Ovest di Torino.

### Planimetria Generale del Centro con individuazione del locale oggetto dell'avviso



## Rilievo fotografico

### ESTERNO

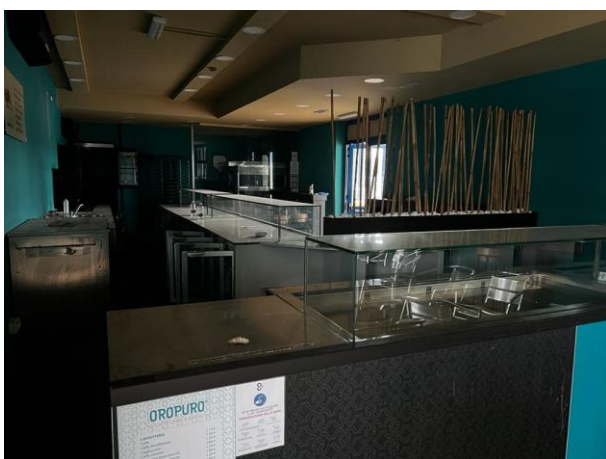


Vista esterna – lato Nord-Est

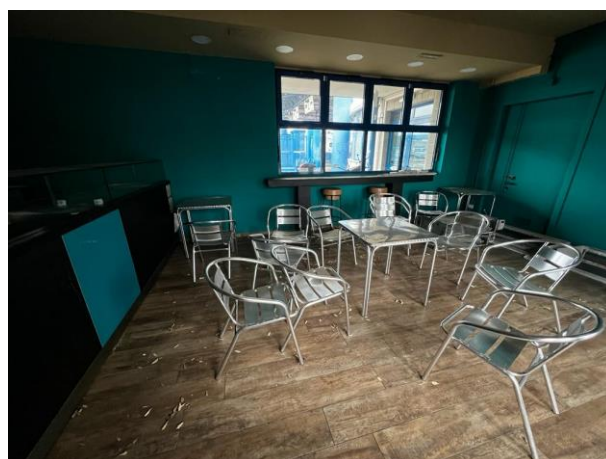


Vista esterna – lato Nord - Ovest

### INTERNO



Vista interna



Vista interna

## 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**

- **2000/2500 ingressi giornalieri in media**

#### **4) Stato di fatto**

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.

All'interno del locale risultano presenti arredi ed allestimenti, visionabili nel corso del sopralluogo.

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 Conduttore gli eventuali interventi necessari per adeguare i locali alle prescrizioni normative proprie dell'attività svolta all'interno dei medesimi.

N.B. Si comunica che l'accesso ai locali è consentito sia dall'area esterna che interna al Centro. All'interno dei locali è attualmente prevista una separazione fisica degli spazi che il Conduttore sarà, a sua esclusiva cura e spese, in ogni caso chiamato a garantire per tutta la durata del contratto inibendo ogni utilizzo improprio da parte dell'utenza.

Fermo quanto sopra indicato, CAAT potrà eventualmente procedere alla chiusura della porta di ingresso al locale dall'interno dell'area mercatale, senza che il locatario possa eccepire alcunché.

#### **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.

Le **spese generali comuni** saranno a carico del locatario e sono quantificate a forfait in Euro 1.500,00/anno oltre IVA.

Saranno inoltre a carico del locatario le utenze, i consumi di acqua e quelli relativi al riscaldamento, ripartiti in relazione alla quota millesimale di spettanza dell'unità immobiliare o sulla base dei consumi rilevati dai singoli contatori se presenti.

La **locazione** verrà stipulata a corpo e non a misura. Il dato di metratura indicato nel presente avviso ed in contratto s'intenderà assunto ai soli fini 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 bando, 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.
- di non trovarsi in una delle condizioni di esclusione previste dall'art. 71 del D.lgs 26 marzo 2021 n. 59.

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 giudiziali di qualsiasi natura 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 abbia espresso l'offerta per Caat più vantaggiosa, secondo il criterio di valutazione dell'offerta più alta - espressa in lettere e in cifre - sul canone di locazione annuo a base d'asta, pari ad € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00) oltre IVA.

Il canone complessivo sarà calcolato su mq 96,97, pattiziamente presi a riferimento, pur ribadendo la locazione a corpo e non a misura dello spazio.

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, oltre spese generali comuni (quantificate a forfait in Euro 1.500,00/anno oltre IVA), consumi ed utenze.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate o contenenti un canone 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.

Resta fermo quanto previsto all'art. 2 del presente avviso in relazione alla facoltà di CAAT di eventualmente non assegnare in locazione i locali all'esito dell'istruttoria svolta sulla destinazione degli stessi indicata dall'offerente.

La graduatoria che si formerà all'esito della presente procedura avrà validità di un anno. CAAT si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di scorrerla ove ne ricorrano le condizioni.

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

### **Il sopralluogo è obbligatorio.**

Le richieste di sopralluogo dovranno essere formalizzate all'**Ufficio Tecnico di Caat –Maurizio Ravinale –** entro e non oltre il termine perentorio del giorno **9 gennaio 2024 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail [ravinale@caat.it](mailto: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 **11 gennaio 2024 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail [ravinale@caat.it](mailto:ravinale@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 tramite negoziazione diretta con i soggetti interessati.

**Le manifestazioni d'interesse s'intenderanno irrevocabili e vincolanti per i soli offerenti nei termini di validità indicati nell'offerta economica.**

### **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 l'unità immobiliare ED. 10 – locale B4" e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

**16 gennaio 2024 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 la percentuale di rialzo sul canone annuo posto a base d'asta di **€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00) 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**

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.

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](http://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 bando sono allegati i documenti di seguito elencati:

1. modulo domanda di partecipazione;
2. planimetria dei locali;
3. modulo dichiarazioni punto 5.2;
4. modulo offerta economica;
5. elenco documenti da presentare ai fini della sottoscrizione del contratto + allegati A e B;



6. schema contratto di locazione + planimetria;
7. 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, 29 dicembre 2023

IL DIRETTORE GENERALE  
Gianluca Cornelio Meglio