



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

Prot. 322 del 29 aprile 2022

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di ricovero di mezzi di movimentazione interna e ricarica di batterie per mezzi elettrici per la movimentazione delle merci

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.

Premesso che,

- CAAT scpa ha pubblicato, in data 11 dicembre 2018, un "Avviso per raccolta di manifestazioni d'interesse Per locazione di unità immobiliari presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di ricovero di mezzi di movimentazione interna, ricarica di batterie per mezzi elettrici";
- sono invano decorsi i termini per la presentazione di manifestazioni di interesse per la locazione dei locali
- CAAT scpa, preso atto dell'assenza di manifestazioni di interesse, si è determinata nel procedere con un nuovo avviso per la locazione di tale unità immobiliare, applicando un ribasso della base d'asta nella misura del 30%, mutuando la prassi in uso per le procedure concorsuali.

Tutto quanto sopra premesso,

- CAAT scpa, nell'ambito di una strategia volta a valorizzare l'area,

indice

il presente avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse volte all'eventuale assegnazione in locazione di uno spazio destinato ad attività di ricovero di mezzi di movimentazione interna, ricarica di batterie per mezzi elettrici per la movimentazione delle merci, ubicato nell'Edificio 07/4, 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. 07 4A, di mq 486,80

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

Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di GRUGLIASCO, Foglio n. 20, Particella n.319, subalterno n.58.

2) Destinazione d'uso

I locali sono destinati ad attività di ricovero di mezzi di movimentazione interna, ricarica di batterie per mezzi elettrici destinati alla movimentazione delle merci

L'attività di ricarica dovrà essere svolta dal Conduttore in ossequio a quanto previsto dall'articolo 38.6 del vigente Regolamento di Centro



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

L'attività dovrà essere avviata entro il termine massimo di 60 gg dall'assegnazione in locazione, con riserva in capo al Caat, in difetto, di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento.

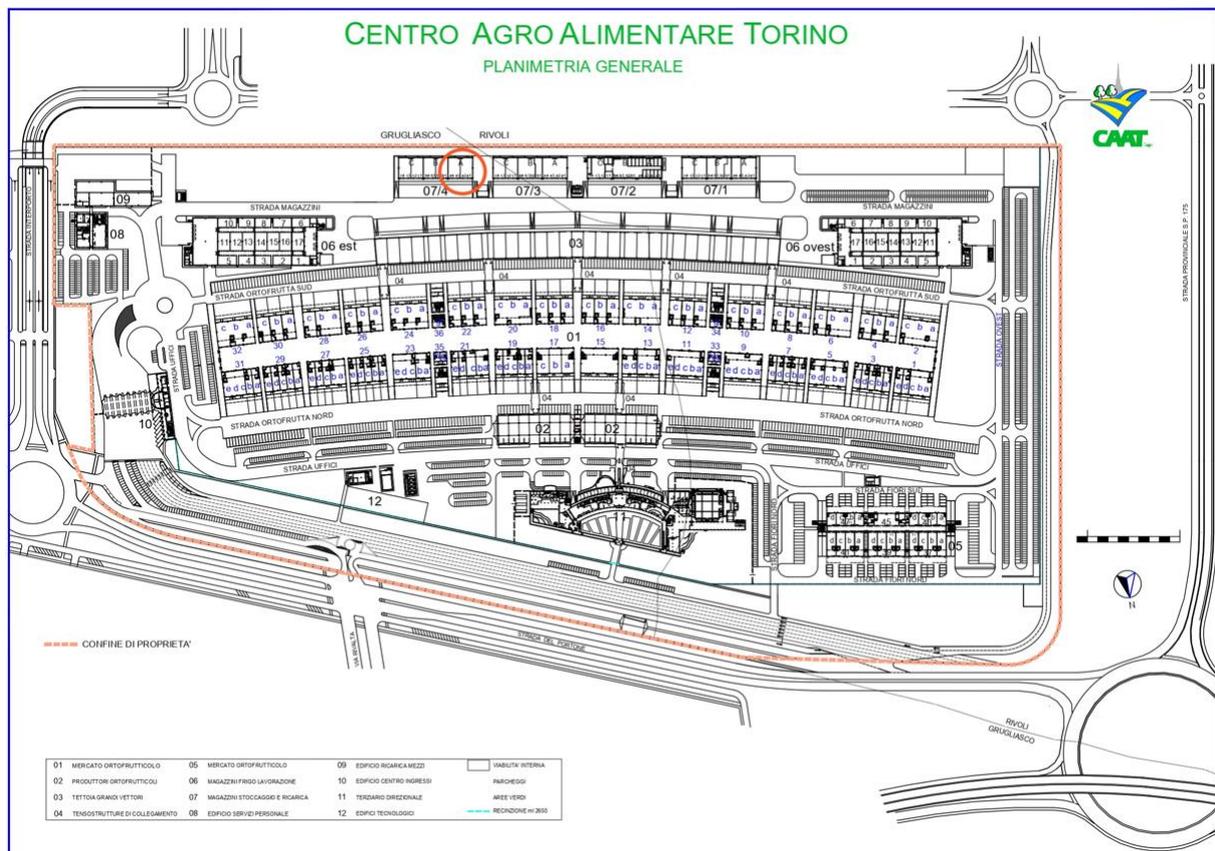
I locali dovranno rispondere alle prescrizioni di cui all'articolo 38.7 del vigente Regolamento di Centro.

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'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 della porzione del magazzino 07/4 oggetto dell'avviso





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

Individuazione grafica dell'area



Rilievo fotografico

Esterno



Ingresso lato Nord



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

Interno



Locale interno –Nord



Locale interno –Ovest



Locale interno – Est



Locale interno – Sud

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 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.

Il locale in oggetto è inserito nel complesso dei padiglioni dell'edificio 07 ed in particolare all'interno del padiglione 07/4 ed è situato tra strada Magazzini e la recinzione sul lato SUD

Il locale è ubicato al piano terra dell'Edificio 07/4 ed è identificato graficamente come modulo 4 Tipo A (4a1, 4a2, 4a3, 4a4), come riportato all'interno della planimetria allegata.



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

Il locale ha forma rettangolare con pareti di lunghezza indicativa 24 m (pareti Nord e Sud) x 20 m (pareti Est ed Ovest) per una superficie complessiva di circa 486,80 mq. Confina ad Est con il locale 07/4B ed è libero sugli altri tre lati (Nord, Ovest e Sud).

Il locale è accessibile da banchina carrabile su strada magazzini (Nord) e da banchina pedonale posta dal lato della recinzione (Sud). La parete ad est risulta libera e non dotata di accessi. Sulla banchina rialzata è presente un'area esterna destinabile a parcheggio.

La banchina è accessibile, da strada Magazzini, per mezzo di rampe poste agli estremi del padiglione.

L'accessibilità al locale è garantita per mezzo di

- 4 portoni con serranda alimentati elettricamente (di cui tre perfettamente funzionanti ed uno da mantenere) su banchina carrabile lato Nord
- 2 porte pedonali utilizzabili come uscite di emergenza su banchina carrabile lato Nord
- 2 portoni scorrevoli manuali su banchina pedonale lato Nord
- 1 porta pedonale su banchina pedonale lato Nord

Il locale è dotato di quadro elettrico generale che necessita di manutenzione (carpenteria metallica danneggiata ed alcuni dispositivi da sostituire – differenziali e salvamotori dei sistemi di aspirazione) posto sulla parete Ovest (verso Nord). Sulla parete Est è presente un quadro più piccolo che risulta dedicato a specifiche apparecchiature.

L'illuminazione naturale è garantita per mezzo di un lucernario a soffitto e da alcune finestre sulla parete Sud.

L'impianto di illuminazione è costituito da 16 corpi illuminanti correttamente funzionanti. E' necessario sostituire le lampade di emergenza presenti nel locale in quanto non garantiscono i requisiti minimi.

Il locale è dotato di 14 discese (6 ad Est ed 8 ad Ovest) da dedicare alla ricarica muletti. Ciascuna discesa è dotata di due prese. La parte di impianto relativo ai punti di ricarica è stata adeguata nel 2016. Alcuni differenziali non risultano correttamente funzionanti.

All'interno del locale è presente un sistema di ventilazione forzata costituito da:

- un ventilatore di portata pari a 4.000 mc/h
- due condotte disposte sui lati lunghi posizionate a circa 6 m di altezza e dotate di bocchette per la distribuzione dell'aria con dimensione mm 300x200.

L'impianto è collegato alla rete elettrica ed attivo.

Sono presenti complessivamente 4 punti per il posizionamento di estintori ed un punto idrante.

All'interno del locale, nelle zone di ricarica, sono presenti strutture metalliche per ridurre il rischio di urto contro le pareti.

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.

CAAT riconoscerà, a fronte delle riparazioni eseguite, un contributo pari ad Euro 2.500 oltre IVA.

L'importo sarà riconosciuto da CAAT, una volta verificata l'effettiva esecuzione a regola d'arte dei ripristini, e portato a compensazione dei maturandi canoni di locazione; il futuro conduttore dovrà allo scopo trasmettere ogni documentazione tecnico/amministrativa che CAAT dovesse ritenere necessaria al fine di completare tale verifica.



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

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 è servita da un contatore di energia elettrica (da riattivare a cura del futuro Conduttore), di un contatore per la misurazione dei consumi di acqua industriale e di impianti elettrici funzionanti.

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. 5, nonché quelli previsti dalle disposizioni normative vigenti.

A partire dal terzo 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 verranno ripartite in relazione alla quota millesimale di spettanza dell'unità immobiliare o sulla base dei consumi rilevati dai singoli contatori se presenti.

Saranno inoltre a carico del locatario **le utenze**.

La locazione verrà stipulata a corpo e non a misura. Il dato di metratura indicato 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:

5.1 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.

5.2 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,



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

- riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- o 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.

5.3 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 giudiziali 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 € 58,00/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, spese generali comuni 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 **20 maggio 2022 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 **24 maggio 2022 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail gerbi@caat.it).



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

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

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. 07 4A.", e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

27 maggio 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, lo schema del contratto di locazione siglato in ogni pagina e firmato sull'ultima per preventiva e incondizionata accettazione, 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 **€ 58,00/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



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

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 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 9 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), 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.



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

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 5.2;
4. modulo offerta economica;
5. schema contratto di locazione;
6. elenco documenti da presentare ai fini della sottoscrizione del contratto + allegati A e B;
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 aprile 2022

IL DIRETTORE GENERALE
Gianluca Cornelio Meglio