

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di lavorazione, trasformazione, logistica di prodotti agroalimentari nonché ad altre attività utili a concorrere alla valorizzazione del Centro

prot. 87 del 28 gennaio 2022

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di lavorazione, trasformazione, logistica di prodotti agroalimentari nonché ad altre attività utili a concorrere alla valorizzazione del Centro

prot. 87 del 28 gennaio 2022

Avviso per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare ad attività di lavorazione, trasformazione, logistica di prodotti agroalimentari nonché ad altre attività utili a concorrere alla valorizzazione del Centro

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, nell'ambito della strategia di valorizzazione delle proprie aree, in ossequio alle previsioni di cui al Piano di sviluppo 2018/2022

indice

il presente avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse volte all'eventuale assegnazione in locazione di unità immobiliare ubicata all'interno dell'Edificio 05 sito all'interno del Centro, come sotto meglio identificata, da destinarsi alla lavorazione, trasformazione, logistica dei prodotti agroalimentari nonché ad altre attività che possano concorrere a valorizzare le attività del Centro

1) Oggetto: descrizione e identificativi catastali

Porzione di fabbricato, come di seguito descritta, sita nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicata territorialmente nel Comune di RIVOLI (TO), Corso Allamano 202/A, ma con ingresso unico in GRUGLIASCO (TO), Strada del Portone 30, all'interno dell'Edificio 05

DESCRIZIONE

L'Edificio 05 è complessivamente di superficie pari a circa 5.000 mq.

A servizio dell'Edificio 05 sono presenti due rampe di carico e scarico in leggera discesa per garantire il corretto posizionamento del mezzo verso la baia di carico.

Ciascuna baia di carico ha 4 "posti camion" accoppiati 2 a 2 di circa 200 mq ed un'area per la movimentazione di circa 50 mq.

La porzione oggetto di locazione corrisponde alla parte Nord dell'edificio ed è costituita da 3 moduli (37, 39, 41) aventi ciascuno dimensione di circa 860 mq, divisi ciascuno in 4

ambienti (a, b, c, d) di circa 215 mq di superficie al piano terra (superficie rettangolare di circa 9 x 24 m), per complessivi mq 2.580 ca.

Ciascun ambiente è dotato di un soppalco di circa 50 mq (9 x 5,65 m) protetto da parapetto il cui accesso è possibile per mezzo di scala interna.

Ciascun ambiente è dotato di servizio igienico al piano primo ed è predisposto per un punto acqua anche il piano terra.

All'interno di tali ambienti sono presenti impianto elettrico con proprio quadro dedicato per illuminazione e, sistema di apertura/chiusura tende su tetto, impianto di distribuzione acqua, riscaldamento, rilevatori di fumo.

I tre moduli sono tra loro separati da corridoi di accesso dedicati della stessa lunghezza del modulo (24 m) e di larghezza circa 3,45 m che garantiscono l'accesso ad un corridoio comune con i differenti ambienti dell'area Nord e dell'area Sud oltre a garantire l'accesso alle scale che portano al piano primo lato Sud.

Al piano terra l'area Sud e l'area Nord dell'edificio sono oggi divisi da un corridoio avente dimensioni indicative 116 x 5,5 m che risulta comune ai diversi ambienti e rappresenta "area di servizio" per l'accesso al piano primo ala nord (uffici grezzi), area per servizi igienici comuni ed area di transito della merce in carico e scarico dalle baie di carico.

All'interno dell'Edificio 05, lato Sud, sono presenti altri locali ad uso magazzino/stand e locali tecnici al piano terra e locali destinati ad uso ufficio (allo stato semi-grezzo) e locali tecnici al piano primo.

L'area esterna disponibile quale pertinenza, così come rappresentata in figura, è di circa 5.250 mq, in parte destinata ad area verde ed in parte destinata ad area di parcheggio e movimentazione.

Tale area è interessata da sottoservizi di varia natura quali

Rete fognaria acque bianche

Rete fognaria acque nere

Tubazione antincendio

Pluviali

Pozzetti di derivazione

Pozzetti di ispezione

Caditoie stradali

Manichetta di irrigazione per aree verdi

Sono inoltre presenti, nelle aree comuni e nelle aree esterne, vie di fuga, uscite di emergenza, presidi antincendio e scale di emergenza.

Tutte le metrature sono indicative, utilizzate come base di calcolo del canone e delle spese, fermo restando che le aree oggetto dell'eventuale locazione si intendono "a corpo" e non già "a misura".

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano –
Comune di RIVOLI, Foglio n. 67, part. 65 sub 53

2) Destinazione d'uso

I locali sono da destinarsi ad attività di lavorazione, trasformazione, logistica di prodotti agroalimentari nonché ad altre attività utili a concorrere alla valorizzazione del Centro

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.

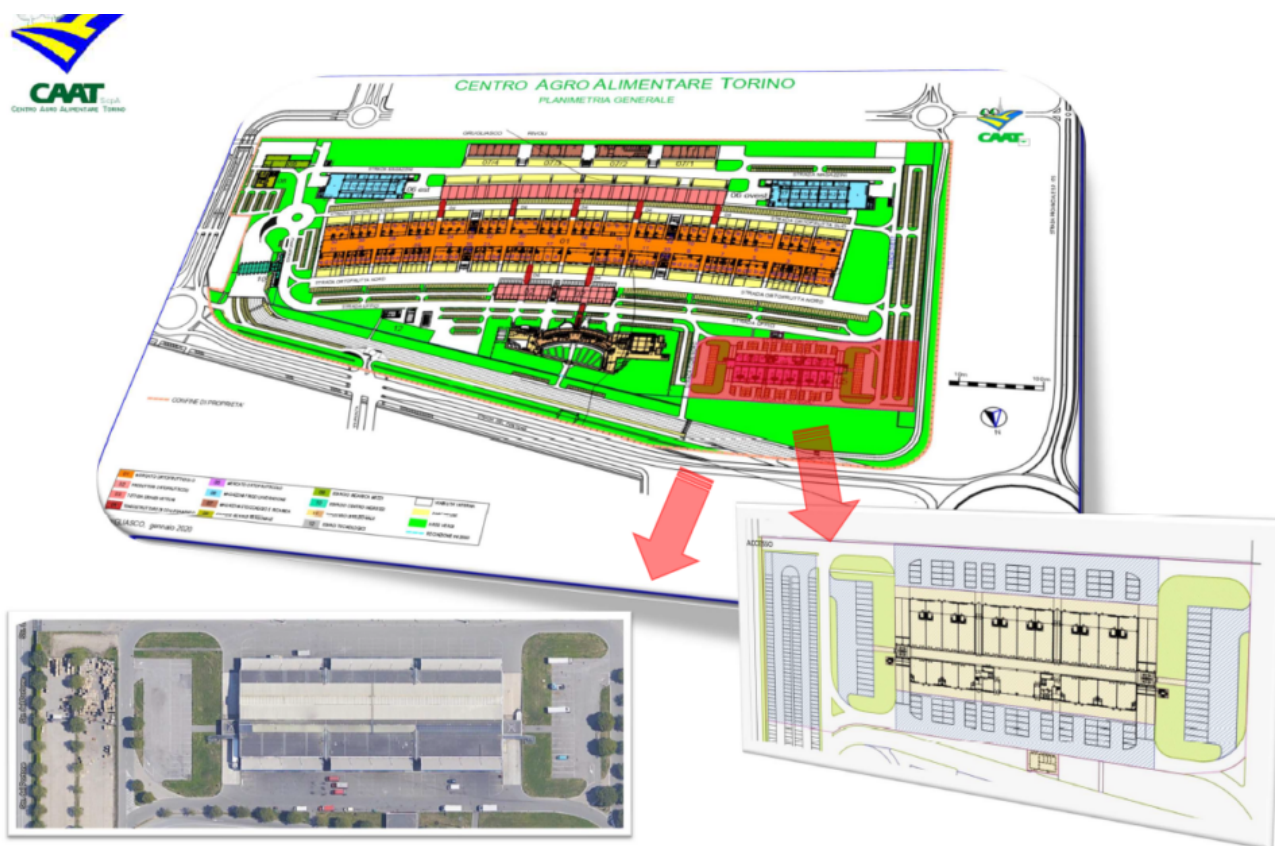
Tali autorizzazioni andranno mantenute per tutta la durata delle attività.

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 della porzione oggetto dell'avviso

L'Edificio 05 è ubicato nel Comune di Rivoli (TO), all'interno del Centro Agro Alimentare di Torino, con ingresso unico in Grugliasco (TO), Strada del Portone 30, all'interno di una zona industriale attrezzata nell'area Nord-Ovest di Torino.



- 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, salvo quanto di seguito specificato.

Lo stand 37d, di superficie pari a mq 214,80, risulta concesso in uso a terzi – in forza di contratto di locazione commerciale transitoria – sino alla data del 30 settembre 2022.

Qualsivoglia intervento che il conduttore intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare per la riconversione della stessa sarà a propria cura e spese, in assenza di riconoscimento alcuno da parte di Caat, salva in ogni caso la necessaria preventiva autorizzazione scritta di Caat all'esecuzione dell'intervento. Resteranno pertanto, a titolo esemplificativo, a carico del locatario gli eventuali interventi necessari per adeguare i locali alle prescrizioni normative proprie dell'attività svolta all'interno dei medesimi ed in generale ogni intervento necessario ad adeguare i locali all'effettuazione della stessa.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati – e ciò in espressa deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. – resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso e/o indennizzo alcuno e fatto in ogni caso salvo il diritto del locatore di chiedere il totale o parziale ripristino dei

locali a cura e spese del conduttore.

Tutti i sottoservizi non potranno essere modificati così come non potranno modificarsi i requisiti relativi al Certificato di Prevenzione Incendi.

Eventuali modifiche che possano impattare su tali aspetti dovranno essere discusse con la proprietà e validati.

5) Durata della locazione / canoni e spese

5.1 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. 5, nonché quelli previsti dalle disposizioni normative vigenti.

L'unità immobiliare è dotata di collegamento alla cabina elettrica, il dimensionamento dei collegamenti dovrà essere verificato in relazione alla necessità di potenza. Sarà cura del conduttore provvedere alla verifica ed alla eventuale sostituzione dei collegamenti e degli allacciamenti necessari alla rete elettrica con il fornitore di potenza.

L'impianto idrico e quello di riscaldamento sono dotati di specifici contatori a coppie di stand (37 a-b, 37 c-d, ecc).

5.2 Le spese generali comuni saranno a carico del locatario e sono quantificate a forfait in Euro 20.000,00/anno oltre IVA. Dal secondo anno di decorrenza del contratto, le stesse saranno aggiornate 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.

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.

Al canone annuo di locazione offerto, sulla base d'asta di cui al successivo punto 7, per il primo sessennio saranno applicati gli aumenti nella misura che segue:

- Per il primo anno di durata (per complessivi 12 mesi): nessun incremento
- Per il secondo anno di durata (per complessivi 12 mesi): canone di locazione dell'anno precedente, aggiornato 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, con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00
- Per il terzo anno di durata (per complessivi 12 mesi): canone di locazione dell'anno precedente, aggiornato 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, con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00
- Per il quarto anno di durata (per complessivi 12 mesi): canone di locazione dell'anno precedente, aggiornato 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, con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00

– Per il quinto anno di durata (per complessivi 12 mesi): canone di locazione dell'anno precedente, aggiornato 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, con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00

– Per il sesto anno di durata (per complessivi 12 mesi): canone di locazione dell'anno precedente, aggiornato 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, con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00

A partire dal settimo 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.

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.

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

Non saranno presi in considerazione ai fini del presente avviso i 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 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 € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila) oltre IVA.

Il canone complessivo sarà calcolato su mq 2.580, 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 20.000,00/anno oltre IVA), consumi ed utenze.

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

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

CAAT si riserva in ogni caso la facoltà di non assegnare qualora nessuna offerta risulti, ad insindacabile giudizio del CAAT, conveniente o idonea in relazione alla destinazione d'uso del sull'Area o all'attività che si intende insediare.

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 e le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere formalizzate all'Ufficio Tecnico di Caat – Luigi Di Stefano – entro e non oltre il termine perentorio del giorno 25 febbraio 2022 alle ore 12:00 (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail distefano@caat-staging.democontent.it).

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 porzione dell'Edificio. 05" e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

4 marzo 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.

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 rialzo sul canone annuo posto a base d'asta di € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00) oltre IVA.

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.

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.

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

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, pari a ulteriori 9 mesi di canone, secondo quanto previsto dal contratto stesso.

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 ed alla veridicità delle dichiarazioni rese (a titolo esemplificativo, in relazione ai requisiti di cui all'art. 5).

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-staging.democontent.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. II 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:

modulo domanda di partecipazione;

planimetria dell'unità messa a Bando;

modulo dichiarazioni punto 6.2;

modulo offerta economica;

elenco documenti da presentare ai fini della sottoscrizione del contratto + allegati A e B;

schema contratto di locazione

Codice Etico consultabile dal seguente link:

<http://www.caat-staging.democontent.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, 28 gennaio 2022

IL DIRETTORE GENERALE

Gianluca Cornelio Meglio