

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE OPERATIVA E A CENTRO DEL RIUSO DELLA SOCIETÀ CIDIU S.P.A. NEI COMUNI DI RIVOLI E GRUGLIASCO**

**PREMESSE**

La Società Cidiu S.p.A., con sede legale in Via Torino 9 – Collegno (TO), CF/P. IVA 08683840014, è interessata all'acquisto di un immobile ad uso industriale da adibire a sede operativa e a centro del riuso (ai sensi del D. 10 luglio 2023, n. 119) sul territorio comunale di Rivoli o Grugliasco.

La Società, le cui azioni sono per il 95,178% di proprietà di 17 Comuni della zona nord-ovest di Torino (il restante 4,828% sono azioni proprie detenute in portafoglio dalla Società medesima), opera nel settore dell'igiene ambientale, fornendo la raccolta, il trattamento e lo smaltimento rifiuti a circa 258 mila cittadini residenti.

I soggetti interessati alla vendita di un immobile o di più immobili recanti le caratteristiche indicate al successivo punto 1 sono invitati a presentare una proposta immobiliare alle condizioni e con le modalità previste nel presente avviso pubblico.

Si precisa che l'emanazione del presente avviso è motivata dalla circostanza che la sottrazione dell'acquisto di beni immobili da parte della Pubblica Amministrazione alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici non comporta che la fattispecie possa realizzarsi al di fuori del procedimento di evidenza pubblica, in ossequio ai principi che governano l'intera attività (anche contrattuale) dell'Amministrazione e in applicazione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (R.D. n. 2240/1923): l'irrinunciabilità delle procedure di evidenza pubblica nella scelta del contraente deriva dalla necessità di garantire il rispetto dei principi di parità di trattamento, di non discriminazione, di proporzionalità e di trasparenza, attuando così le regole costituzionali della imparzialità e del buon andamento previsto dall'art. 97 della Costituzione.

**1. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**

**Ubicazione**

L'immobile, funzionalmente indipendente, dovrà essere ubicato preferibilmente nelle zone industriali di Rivoli, o in alternativa nelle zone industriali di Grugliasco, in posizione prossima agli ingressi della tangenziale E70. Il sito dovrà essere facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblico ed avere, all'interno del sito o nelle immediate vicinanze, un congruo numero di parcheggi per autovetture.

**Numero di automezzi e personale da destinare alla sede**

L'immobile dovrà essere in grado di ospitare:

- oltre n. 120 automezzi che effettuano il servizio di raccolta rifiuti;
- oltre n. 20 unità di personale impiegatizio;
- oltre n. 200 unità di personale operativo suddivisi in circa n. 40 donne e n. 160 uomini.

**Caratteristiche dimensionali e funzionali**

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- recinzione perimetrale intorno a tutta l'area;
- ampio cancello automatico di accesso (8 m di larghezza minima);

- piazzali di manovra asfaltati con superfici pari ad almeno 4.000 m<sup>2</sup> con caditoie di raccolta acque meteoriche e illuminazione stradale;
- punto di consegna con contatore da 100 kW di potenza o superiore (con eventuale presenza di cabina di trasformazione MT-BT);
- punto di consegna dedicato all'immobile con contatore di gas naturale;
- collegamento scarichi civili e industriali alla fognatura pubblica;
- capannone da adibire a deposito mezzi di dimensione di almeno 4.000 m<sup>2</sup>, altezza sotto trave superiore a 6 m, accessibilità in ingresso ed in uscita con accessi di larghezza di almeno 4 m, in via preferenziale dotati di portoni automatici. In via preferenziale il capannone deve essere dotato di adeguati presidi antincendio con riferimento all'attività 75.4.C – *Autorimessa privata oltre 3.000 m<sup>2</sup>* di cui al D.P.R. 151/2011;
- magazzino da adibire a centro del riuso di dimensione 400 m<sup>2</sup> (min) – 1.000 m<sup>2</sup> (max). Si precisa che in via preferenziale si richiede che il magazzino da adibire a centro del riuso sia separato dal capannone da adibire a deposito mezzi ed abbia, preferibilmente, un accesso dalla viabilità esterna separato, o separabile o una viabilità interna distinta da quella del personale operativo della sede. Secondariamente verranno considerate anche proposte di vendita di un capannone unico, da destinare sia al deposito mezzi sia al centro del riuso, ma recanti la possibilità di dividere le due attività. In ultimo verranno anche considerate proposte di vendita del solo immobile da destinare a sede operativa o del solo immobile da destinare a centro del riuso o dei due immobili distinti;
- zona uffici con una superficie di almeno 500 m<sup>2</sup> così caratterizzata: uffici per ospitare oltre 20 persone (con la presenza di più uffici o con la possibilità di dividerli), una sala formazione (circa 80 m<sup>2</sup>), servizi igienici (separati per uomini e donne), infermeria, sala sindacale, sistema di riscaldamento/raffrescamento, produzione ACS, impianto elettrico: forza motrice, illuminazione interna e di emergenza, rete dati;
- 2 zone da adibire a spogliatoi (maschile e femminile) e zona per deposito giacche da lavoro (in caso di pioggia di circa 50 m<sup>2</sup>) per una superficie totale di almeno 450 m<sup>2</sup>, provviste di sistema di riscaldamento/raffrescamento, produzione ACS, impianto elettrico: forza motrice, illuminazione interna e di emergenza. In via preferenziale lo spogliatoio destinato alle donne deve avere una superficie totale di almeno 100 m<sup>2</sup> con zona destinata ai bagni per n. 4 docce, n. 2 wc, n. 4 lavandini e quello destinato agli uomini deve avere una superficie totale di almeno 300 m<sup>2</sup> per n. 16 docce, n. 5 wc, n. 16 lavandini;
- in via preferenziale il sito dovrà essere provvisto di parcheggio interno per le autovetture private dei dipendenti (in alternativa parcheggi esterni pubblici), impianto videosorveglianza e antintrusione, impianto fotovoltaico, pannelli solari per produzione di ACS, zone esterne pavimentate in c.a. per posizionamento cassoni, zone esterne provviste di copertura (es. tettoia) da destinare alla ricarica mezzi elettrici, zone da adibire al rifornimento mezzi (gasolio e ADBLUE), zona da adibire al lavaggio mezzi, presenza di magazzino per deposito di piccole attrezzature.

L'immobile/i potrà, all'occorrenza, essere sottoposto ad opere di adeguamento/ristrutturazione a cura e spese della Cidiu S.p.A. al fine di renderlo funzionale alle esigenze normative e logistiche della stessa.

## 2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche che:

- abbiano la disponibilità dell'immobile/i a titolo di piena proprietà e ne abbiano, altresì, il possesso. L'immobile/i proposto dovrà essere libero al rogito e pertanto non locato, libero da persone e/o cose, non soggetto e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da oneri a qualsiasi titolo, così come dovrà esserlo alla data di trasferimento della proprietà;
- siano in possesso dei requisiti generali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

## 3. CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La proposta/e deve provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile/i, nonché congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile che sia oggetto della proposta.

La proposta dovrà specificare se è comunque previsto l'intervento di mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo e la relativa provvigione a carico della parte acquirente.

La proposta del soggetto interessato dovrà contenere quanto di seguito elencato:

a) **Manifestazione d'interesse** redatta utilizzando i modelli allegati al presente invito:

- **Modello 1: Domanda di partecipazione** con la quale si manifesta l'interesse a partecipare al presente Avviso e si dichiara ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 la veridicità di quanto sottoscritto, consapevoli che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia.

- **Modello 2: Proposta di vendita** corredata da dichiarazione di piena proprietà e disponibilità dell'immobile/i e di assenza di cause ostative alla sua alienabilità.

b) **Relazione descrittiva** sotto ogni profilo ritenuto utile, in particolare il proponente deve effettuare una descrizione analitica degli spazi dell'immobile/i e predisporre una scheda tecnica che indichi la consistenza dell'immobile/i, la sua superficie coperta, la superficie utile di calpestio, l'altezza, la volumetria, lo stato manutentivo del fabbricato, la superficie dell'esterno, l'impiantistica presente (antincendio, elettrica, illuminazione, riscaldamento/raffrescamento, produzione ACS, cancelli, portoni, presenza di impianti FV, pannelli solari, ricarica mezzi elettrici, ecc.). Il proponente deve inoltre relazionare sulla storia del sito riportando la descrizione delle attività presenti dalla data di costruzione ad oggi, se conosciute.

Il tutto corredato da ampia documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile proposto.

c) **Documentazione amministrativa e tecnica** contenente:

### Titolo di proprietà

Copia del titolo di proprietà sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione).

Dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'Immobile (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza).

### **Visure e planimetrie catastali**

Visura catastale e correlate planimetrie catastali dell'immobile.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

### **Titoli edilizi e certificato di agibilità**

Copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili e copia del Certificato di Agibilità con l'elenco dei documenti allegati.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato.

### **Certificato di prevenzione incendi**

Ove dovuto, copia del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) relativo all'immobile e l'elenco dei documenti allegati alla SCIA presentata al Comando dei VVF.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire tutta la documentazione di cui sopra comprensiva di una relazione tecnica asseverata sulla conformità dell'immobile alle prescrizioni antincendio.

### **Scarichi acque reflue**

Ove dovuto, copia dell'autorizzazione allo scarico di acque reflue e l'elenco dei documenti allegati.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire tutta la documentazione di cui sopra comprensiva di una relazione tecnica asseverata sulla conformità degli scarichi.

### **Impianti elettrici e di messa a terra**

Copia della Dichiarazione di Conformità (DICO) o in alternativa della Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto elettrico secondo il D.M. 37/08 e l'elenco dei documenti allegati. Copia della Denuncia dell'impianto di terra all'INAIL e, ove disponibile, il numero della matricola dell'impianto denunciato.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire tutta la documentazione di cui sopra comprensiva di una relazione tecnica asseverata sulla conformità degli impianti elettrici e di messa a terra.

### **Impianti idrico, termico, sanitario e attrezzature a pressione**

Copia della Dichiarazione di Conformità (DICO) degli impianti termici (caldaie e pompe di calore/condizionatori), dei Libretti di impianto (CIT) e riferimenti matricole Banca Dati Gas Fluorurati.

Ove previsto, copia della denuncia all'INAIL degli impianti di riscaldamento e documentazione PED.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità degli impianti idrico, termico, sanitario e attrezzature a pressione.

#### **Cancelli, portoni automatici e barre stradali**

Ove previsto, copia della marchiatura CE in conformità alla direttiva macchine 2006/42/CE dei cancelli, dei portoni automatici e delle barre stradali.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire il verbale di collaudo e accettazione, le prove d'impatto, la valutazione rischi residui e il Manuale d'uso e manutenzione dei cancelli, portoni automatici e barre stradali.

#### **Impianto di videosorveglianza, antintrusione**

Ove previsto, copia della Dichiarazione di Conformità (DICO) degli impianti di videosorveglianza e/o antintrusione e l'elenco degli allegati di progetto.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire tutta la documentazione di cui sopra comprensiva di una relazione tecnica asseverata sulla conformità degli impianti di videosorveglianza, antintrusione.

#### **C.d. Linee vita**

Ove dovuto, copia della documentazione relativa al sistema di protezione contro le cadute dall'alto installato in copertura, ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 maggio 2016, n. 6/R.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità delle c.d. linee vita o in alternativa l'ultima verifica svolta sulle stesse.

#### **Impianti fotovoltaici, pannelli solari, stazioni di ricarica mezzi elettrici**

Ove previsto, copia della Dichiarazione di Conformità (DICO) degli impianti fotovoltaici, pannelli solari e stazioni di ricarica mezzi elettrici e l'elenco dei documenti di progetto.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire tutta la documentazione di cui sopra comprensiva di una relazione tecnica asseverata sulla conformità degli impianti fotovoltaici, pannelli solari, stazioni di ricarica mezzi elettrici.

#### **Impianto di protezione scariche atmosferiche**

Ove previsto, Dichiarazione di Conformità (DICO) degli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche in alternativa la valutazione del rischio fulminazione nella quale viene specificato che gli edifici sono autoprotetti, in corso di validità.

#### **Norme di sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008)**

Dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e, ove disponibile, la valutazione dei rischi specifici per la sicurezza (a titolo esemplificativo: incendio, sismico, scariche atmosferiche, campi elettromagnetici, ecc.).

Dichiarazione relativa all'assenza di materiale da costruzione contenente amianto.

Ad ogni modo il soggetto proponente potrà indicare ulteriori dati e notizie relative all'immobile/i, al fine di far meglio apprezzare la propria proposta anche corredandola di ogni occorrente scheda e planimetria, in grado di attestare la rispondenza dell'immobile alle caratteristiche tecniche principali ivi declinate.

#### 4. TERMINI E MODALITÀ' DI CONSEGNA DELLA PROPOSTA

Le proposte, complete di tutta la documentazione di cui al punto precedente punto 3, firmate digitalmente, devono essere inviate mezzo PEC all'indirizzo: [gruppocidiu@cert.cidiu.it](mailto:gruppocidiu@cert.cidiu.it) e devono recare il seguente oggetto "AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE OPERATIVA E A CENTRO DEL RIUSO DELLA SOCIETA' CIDIU S.P.A. NEI COMUNI DI RIVOLI E GRUGLIASCO".

La scadenza per la presentazione delle proposte è fissata

**entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20/09/2024.**

#### 5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Si precisa che le proposte immobiliari presentate nei modi e nei termini di cui al presente avviso saranno valutate da parte della Società Cidiu S.p.A. successivamente alla scadenza della presentazione delle proposte. La valutazione sarà svolta con riferimento ai seguenti criteri elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- rispondenza dell'immobile proposto alle esigenze della Società Cidiu S.p.A. espresse nel presente avviso;
- prezzo proposto per l'acquisto dell'immobile;
- eventuale provvigione a carico dell'acquirente;
- posizione dell'immobile;
- stato manutentivo dell'immobile e dell'impiantistica presente.

La Società Cidiu S.p.A. si riserva di chiedere ai proponenti l'esecuzione di sopralluoghi degli immobili oggetto di proposta.

La Società Cidiu S.p.A. si riserva di dare seguito all'acquisto dell'immobile/i anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola proposta immobiliare, purché la stessa sia ritenuta idonea.

La Società Cidiu S.p.A., in caso di valutazione positiva della proposta si riserva di avviare ulteriore negoziazione in contraddittorio con il proponente al fine di conseguire un prezzo di vendita più favorevole per esso acquirente.

La proposta sarà vincolante e non revocabile per l'offerente per 180 giorni a decorrere dalla scadenza del termine di presentazione della proposta come stabilito al precedente punto 4.

Cidiu S.p.A. non assumerà alcun vincolo nei confronti del proponente fino alla stipula del contratto definitivo di trasferimento immobiliare o, in alternativa, fino alla stipula di eventuale contratto preliminare; la valutazione positiva della proposta di vendita e la sua comunicazione al proponente, così come l'avvio della negoziazione in contraddittorio non comporteranno l'insorgere dell'obbligo di acquisto in capo a Cidiu S.p.A. e non assumeranno, pertanto, valore e significato di accettazione della proposta, neppure in termini di contratto e/o accordo preliminare; non potrà, pertanto, essere considerato comportamento contrario a correttezza e buona fede la mancata stipula da parte di Cidiu S.p.A. del contratto di trasferimento immobiliare, anche a seguito dell'avvio della negoziazione in contraddittorio.

#### 6. PUBBLICITÀ', INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale al seguente link: <https://cidiu.it/avviso-esplorativo-immobile-industriale/>

É possibile ottenere chiarimenti in merito al presente avviso mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare **entro le ore 12:00 del giorno 11/09/2024** mezzo PEC all'indirizzo: [gruppocidiu@cert.cidiu.it](mailto:gruppocidiu@cert.cidiu.it) .

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite **entro il 16/09/2024**.  
Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

## **7. OSSERVANZA DEL CODICE ETICO E DEL PTPCT DELLA SOCIETÀ CIDIU S.P.A.**

Il soggetto proponente, nella formulazione dell'offerta, si impegna ed obbliga ad attenersi ed osservare gli obblighi derivanti dal Codice Etico e dal Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la trasparenza (PTPCT) Anticorruzione adottato dalla Società Cidiu S.p.A. consultabili rispettivamente ai seguenti link:

<https://cidiu.it/cidiu-spa/codice-di-condotta-e-codice-etico/>

<https://cidiu.it/cidiu-spa/piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/>

## **8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n.2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione, secondo quanto riportato nell'apposita scheda informativa consultabile su <https://cidiu.it/cidiu-spa/privacy-policy/>

## **9. DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso pubblico esplorativo non vincola la Società Cidiu S.p.A. alla conclusione del procedimento e quindi all'acquisto dell'immobile, la Società potrà insindacabilmente valutare di non procedere all'acquisizione qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta conveniente o idonea e ciò senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.

L'acquisizione dell'immobile sarà comunque subordinata all'individuazione delle risorse necessarie da parte della Società Cidiu S.p.a. mediante accensione di apposito mutuo.

La Società Cidiu S.p.A. non riconoscerà alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte immobiliari o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

La Società Cidiu S.p.A. riserva di sospendere, revocare o annullare il presente avviso, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o rimborso spese.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana, ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del foro di Torino.

Collegno, 20/06/2024

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Silvio BARBIERA



Allegati:

Modello 1\_Domanda di partecipazione

Modello 2\_Proposta di vendita