



AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE DI SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE MIAC - LOCALITÀ RONCHI - CUNEO

PREMESSO CHE:

- Il complesso immobiliare ubicato in Località Ronchi, nel Comune di Cuneo, come di seguito meglio descritto nelle sue caratteristiche dimensionali e tecniche e come rappresentato nelle planimetrie allegate, è di proprietà di M.I.A.C. - Mercato Ingrosso Agroalimentare Cuneo Scpa.
- Originariamente destinato, in via principale, al mercato all'ingrosso del bestiame (soprattutto bovino e ovi-caprino), ha cessato tale funzione nello scorso mese di luglio, pur mantenendosi nell'area alcuni servizi complementari quali un impianto di macellazione con relative stalle di sosta e una zona per la zona bar con sale a noleggio per eventi ed incontri.
- La cessazione della funzione di mercato del bestiame ha costituito il presupposto della decisione di MIAC di avviare un percorso di riqualificazione degli spazi rimasti inutilizzati, nel quadro di una più generale azione di valorizzazione dell'intero complesso, ad integrazione ed eventuale parziale ridefinizione delle funzioni ancora presenti, per il consolidamento delle potenzialità dell'area, in prossimità dell'abitato di Cuneo, di facile accesso alla viabilità autostradale, nel cuore di un sistema imprenditoriale solido e consistente sotto li profilo quantitativo e qualitativo.
- In coerenza con l'interesse pubblico di riqualificare e valorizzare l'intero complesso immobiliare, MIAC ha avviato una serie di azioni volte a liberare gli spazi da alcune delle attività insediate, con la finalità di favorirne una sua efficace messa a reddito.
- In particolare, l'obiettivo è quello di una valorizzazione degli spazi attualmente liberi e/o che si prevede di liberare, sia dal punto di vista economico di maggior redditività, sia dal punto di vista del mix funzionale più idoneo a garantire al territorio strutture e servizi di alto livello, anche in connessione con il ruolo di MIAC quale Ente gestore del Polo di Innovazione AGRIFOOD della Regione Piemonte.
- In questo senso, MIAC intende operare un bilanciamento fra l'interesse economico di massimizzare le utilità derivanti dal bene e la propria missione istituzionale, come individuato dal Piano

Strategico di Rilancio recentemente approvato, a favore del sistema agroalimentare regionale, anche attivando collaborazioni con gli stakeholders del territorio.

- Per quanto sopra, il percorso di valorizzazione del complesso immobiliare riguarda e comprende spazi e volumi già liberi (piastra mercatale, porzione di terreno non edificata, locali all'interno dell'edificio a servizi), spazi che saranno resi disponibili a seguito della ricollocazione in altra sede di alcuni uffici, spazi che potrebbero essere riorganizzati e/o integrati in funzione dei contenuti delle proposte formulate in risposta al presente avviso.
- Il processo di valorizzazione è principalmente orientato a favorire lo sviluppo, negli spazi del complesso MIAC, di funzioni di logistica e di servizio, a supporto dell'imprenditoria locale, con particolare riguardo al comparto agro-alimentare, in una prospettiva di integrazione con la missione di MIAC - Polo AGRIFOOD e in un'ottica di sostenibilità, con un'attenzione particolare alla movimentazione delle merci da e verso il territorio.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI RENDE NOTO CHE

con il presente avviso viene avviata la raccolta di manifestazioni d'interesse inerenti proposte per la riqualificazione e la valorizzazione del complesso immobiliare ubicato in località Ronchi, per l'insediamento di funzioni consone alle potenzialità dell'area e alla missione istituzionale che MIAC svolge in ambito regionale, compresa la produzione di energia da fonte rinnovabile, nonché la realizzazione delle opere di investimento e di riqualificazione necessarie alle funzioni stesse.

Il presente avviso è finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di Operatori Economici nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza e non costituisce invito a partecipare alla procedura di affidamento.

La manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il/i privato/i proponente/i, né per MIAC.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara di affidamento di aree e immobili: si tratta semplicemente di un'indagine conoscitiva, finalizzata alla valutazione di proposte preliminari formulate, con le modalità di seguito indicate, dagli operatori interessati.

MIAC si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, di modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito al percorso di valorizzazione del complesso immobiliare, senza che i soggetti manifestanti l'interesse possano vantare alcuna pretesa.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare oggetto del presente avviso, da concedere nel suo complesso, o in porzioni funzionali, è composto da un'area perimetrata dal PRGC come "TC6 – Tessuti per attività polifunzionali" pari a circa 47.000 mq, comprendente una superficie di fabbricato in pianta pari a mq.

891 destinata a uffici e locali e un'area di circa 5.900 mq, destinata precedentemente a piastra mercatale a tettoia aperta.

Nelle allegate planimetrie sono rappresentati più compiutamente gli spazi sopra descritti.

Le tettoie che definiscono la piastra mercatale possono essere oggetto di cessione in diritto di superficie, limitatamente alla sola copertura, finalizzata alla progettazione, realizzazione e gestione di un eventuale impianto fotovoltaico.

DESTINAZIONE D'USO

Saranno valutate, ad esito delle manifestazioni proposte, eventuali destinazioni alternative ma sempre rispettose di quanto in premessa e contestualmente consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono però escluse tutte le attività che, a insindacabile giudizio di MIAC, possano recare pregiudizio alla sua immagine e al suo ruolo istituzionale.

ESIGENZE ESPRESSE DA MIAC

MIAC ha necessità di valorizzare il complesso immobiliare oggetto del presente avviso, attraverso uno o più progetti in grado, da una parte, di valorizzarne le funzioni di servizio per il sistema imprenditoriale locale (con particolare riguardo al comparto agroalimentare), dall'altra di riconfigurarne l'assetto, attualizzandolo attraverso l'inserimento di spazi che abbiano anche destinazioni d'uso diverse, purché tra loro compatibili e, possibilmente, integrabili in modo da determinare collaborazioni e sinergie operative.

Le proposte devono perseguire e prospettare soluzioni edilizie e di utilizzo atte a valorizzare gli spazi oggetto di intervento nel loro complesso, dal punto di vista funzionale ed eventualmente anche estetico, tenendo inoltre conto dell'edificato esistente, delle opere già realizzate, con le quali sviluppare interconnessioni, nonché della vocazione produttiva della zona; si richiama, in merito, la specializzazione agricola e agro-alimentare del contesto produttivo locale, da cui, appunto, l'originaria destinazione del complesso immobiliare e le funzioni ancora in esso insediate, e l'inserimento dello stesso all'interno della perimetrazione del Distretto del Cibo della Frutta, riconosciuto dalla Regione Piemonte ai sensi del Regolamento regionale approvato con DGR 13 novembre 2020, n. 23-2277, di cui MIAC è socio aderente.

MIAC è altresì disponibile a valutare eventuali proposte di partenariato pubblico-privato che dovessero pervenire da operatori interessati

Gli eventuali futuri interventi dovranno, quindi, essere finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo di riqualificare l'area pubblica prevedendo un insieme funzionale di opere e attività, che sia adeguato alle nuove destinazioni e che si mantenga consono a quelle presenti.

In sintesi, le proposte progettuali potranno rientrare nei seguenti indirizzi anche in riferimento, indicativo ma non esclusivo, a quanto preliminarmente definito dal Piano industriale di MIAC:

1. Realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile. Per la realizzazione degli impianti proposti, le aree considerate necessarie, nell'ambito della proposta di valorizzazione dell'area, potranno essere concesse in affitto o, limitatamente alla sola copertura delle strutture esistenti (rispetto alle quali si garantisce l'assenza di lastre contenenti fibre di eternit), in diritto di superficie a titolo oneroso. Rispetto all'impianto, il proponente dovrà assumere a proprio carico l'esecuzione delle opere necessarie, nonché l'esercizio e la gestione dell'impianto stesso, compresi manutenzione ordinaria e straordinaria e tutti gli adempimenti per la connessione alla rete elettrica. Tali possibili interventi potranno anche essere sviluppati nell'ambito della creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile.
2. Valorizzazione del complesso immobiliare.
 - 2.1 riorganizzazione della piastra mercatale, oggi cessata dall'attività, preferibilmente conservando, pur modificate secondo necessità, le strutture attuali, con eventuale loro ampliamento, purché funzionale a perseguire gli scopi progettuali nel loro insieme
 - 2.2 rifunionalizzazione dei volumi oggi inutilizzati all'interno dell'edificio presente nel complesso. Si riportano di seguito alcune possibili funzioni da considerarsi esemplificative ma non indicative o obbligatorie:
 - a. proposte di soluzioni di logistica integrata, anche in riferimento alle problematiche relative al cosiddetto "ultimo miglio", e alle ipotesi di servizio sull'area urbana di Cuneo;
 - b. proposte di valorizzazione delle aree disponibili da destinarsi a centro di trasformazione agroalimentare;
 - c. proposte di valorizzazione delle aree disponibili da destinarsi alla creazione di hub per l'innovazione tecnologica e sostenibile ivi eventualmente comprese strutture da destinarsi a incubatori d'idee per accelerare i processi d'impresa nell'ecosistema dell'innovazione nel mondo agrifood.

Le proposte progettuali potranno comprendere tutti gli indirizzi sopra richiamati oppure riguardare soltanto uno di essi; nell'ambito dell'indirizzo 2.2, le proposte potranno comprendere l'intero complesso (piastra e edificio) oppure solo parte dell'uno o dell'altro. In ogni caso, dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- a) rispetto delle attività insediate all'interno del complesso immobiliare in quanto le nuove attività non dovranno interferire con quelle attualmente in essere; al contrario, saranno apprezzate

soluzioni che si armonizzino con esse, definendo possibilità di effettiva integrazione delle nuove funzioni con le attività insediate, anche attraverso uno “scambio” di merci e servizi

- b) integrazione con il territorio: verrà considerata positivamente la capacità della proposta di includere e connettersi con progetti e realtà già attive nel territorio di riferimento, anche fisicamente non connesse con il complesso immobiliare oggetto dell’avviso
- c) nel caso di proposte relative a interventi edilizi interni e/o esterni, individuazione di tipologie di materiali e tecnologie qualificate dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell’efficienza energetica
- d) nel caso di proposte parziali (che non riguardino l’intero complesso immobiliare, ma solo porzioni dello stesso), diponibilità a concertare con MIAC le forme di “coabitazione” e interconnessione tra i servizi e le funzioni eventualmente oggetto di altre proposte
- e) impegno a farsi carico:
 - di tutte le spese necessarie alla realizzazione delle soluzioni progettuali definiti nella proposta, in quanto non sono previste forme di cofinanziamento da parte di MIAC
 - della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli spazi, delle relative pertinenze e degli impianti, con le modalità che saranno determinate nel/i successivo/i atto/i di concessione
 - di tutte le altre spese generali per il funzionamento e l’uso delle aree e degli spazi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: utenze, costi di custodia e pulizia, premi assicurativi,La proposta deve basarsi sulla concessione degli immobili in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano.

Saranno valutate positivamente proposte progettuali che, nella definizione di ipotesi di utilizzo degli spazi oggetto di concessione, prevedano forme di partnership con MIAC, che ne valorizzino le competenze e il ruolo istituzionale come Polo di Innovazione Agrifood della Regione Piemonte.

DOCUMENTAZIONE FORNITA AGLI INTERESSATI

Tutti i soggetti interessati a formulare proposte potranno prendere visione delle planimetrie e della documentazione tecnica relativa al complesso immobiliare oggetti del presente avviso sul sito di MIAC, all’indirizzo <https://www.miac-cn.com/manifestazione-di-interesse-2023/>.

Agli interessati sarà messo a disposizione il seguente materiale:

1. Planimetrie dell’area e degli immobili
2. Estratto del Piano Regolatore vigente, con legenda e relative Norme tecniche di Attuazione
3. Estratto planimetrie di sovrapposizione tra satellitare a catastale
4. Documentazione fotografica descrittiva.

Gli interessati potranno, inoltre, visionare gli spazi effettuando un sopralluogo sugli stessi previo appuntamento telefonico da richiedere alla segreteria del MIAC (tel. 0171-43055) con congruo anticipo rispetto alla data ultima di presentazione della proposta.

MIAC, a valle della prima valutazione delle istanze pervenute e per quelle considerate rispondenti ai criteri espressi nel presente Avviso Pubblico, si farà parte diligente nell'agevolare i rapporti con le Amministrazioni socio: in particolare sarà agevolato il confronto con gli uffici tecnici e urbanistica del Comune di Cuneo e con le Associazioni di categoria.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione di interesse persone giuridiche in possesso della capacità di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, aventi specifiche competenze negli ambiti e nei settori oggetto di proposta.

Al fine di comprovare i requisiti di cui sopra, ciascun partecipante dovrà produrre una dichiarazione sostitutiva resa in conformità di quanto disposto dal D.P.R. 445/2000, compilando la domanda secondo lo schema allegato al presente avviso e correlandola di fotocopia del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3 del DPR 445/2000.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'istanza di manifestazioni di interesse, da redigere secondo gli indirizzi schematici allegati al presente avviso, in lingua italiana, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, dovrà essere accompagnata da:

- a) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore (titolare o legale rappresentante in caso di società o associazioni) in corso di validità
- b) relazione descrittiva contenente una proposta di valorizzazione del complesso immobiliare rappresentato nelle allegate planimetrie o delle parti di esso oggetto di interesse, con destinazione proposta e funzioni connesse. Le forme e le modalità di presentazione della proposta sono a libera scelta dei partecipanti (layout, book, relazioni, presentazioni, ...).

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro **le ore 12.00 del 22 dicembre 2023** all'indirizzo di posta elettronica certificata miac@legalmail.it con oggetto la seguente dicitura **“Manifestazione d’interesse per la valorizzazione di spazi ubicati nel complesso immobiliare MIAC - Località Ronchi -Cuneo”**.

In alternativa, le proposte potranno essere presentate in forma cartacea, presso MIAC – Via Bra 77 – 12100 – CUNEO, in busta chiusa recante la stessa dicitura di cui sopra, sempre entro la stessa data.

Le manifestazioni d’interesse, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

Si informa che la manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il privato proponente, né per MIAC. Con la consegna o invio della

manifestazione di interesse e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i partecipanti autorizzano MIAC ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività consultiva di cui sopra.

MIAC, in sede di valutazione delle proposte pervenute, si riserva la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori approfondimenti e chiarimenti.

INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni e chiarimenti inerenti il presente avviso potranno essere richiesti a:

info@miac-cn.com

TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, MIAC informa che:

1. oggetto del trattamento sono i dati personali identificativi (ad es. nome, cognome, data di nascita, ragione sociale, indirizzo, telefono, e-mail, PEC, partita iva, codice fiscale, ... – in seguito, "dati personali" o anche "dati") che l'Interessato ha fornito a MIAC in relazione alla procedura in oggetto; essi formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto questo Ente
2. il titolare del trattamento è lo stesso MIAC, con sede in Via Bra 77 - CUNEO - in persona del vicepresidente Enzo Tassone, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente;
3. il responsabile della protezione dei dati (DPO) è il vicepresidente Enzo Tassone;
4. i dati personali che l'interessato ha fornito sono necessari per gli adempimenti previsti per legge in relazione alla procedura in oggetto e, qualora non fossero forniti, potrebbero impedirne la prosecuzione nei confronti dello stesso
5. il trattamento sarà svolto in forma automatizzata e/o manuale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 del GDPR 2016/679 in materia di misure di sicurezza, ad opera di soggetti appositamente incaricati e in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 GDPR 2016/679
6. i dati personali forniti dall'Interessato saranno conservati per il periodo di tempo necessario per il conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'art. 5 GDPR 2016/679, previo consenso libero ed esplicito dall'interessato medesimo
7. i dati forniti dall'interessato possono essere diffusi in adempimento agli obblighi di trasparenza e pubblicità imposti dalla legge e potranno essere comunicati ad altri soggetti in adempimento alle obbligazioni derivanti dall'atto per i quali vengono forniti (es. avvocati in caso di contenziosi, consulenti, imprese di recupero crediti, pubbliche amministrazioni ...) o per il rispetto di obblighi di legge
8. i dati forniti dall'interessato non saranno trasferiti né in Stati membri dell'Unione Europea né in Paesi terzi non appartenenti all'Unione Europea

9. qualora l'interessato avesse conferito a MIAC dati qualificabili come "categorie particolari di dati personali", e cioè quei dati che rivelano "l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale, nonché dati genetici, dati biometrici intesi a identificare in modo univoco una persona fisica, dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona", gli stessi potranno essere trattati da MIAC solo previo libero ed esplicito consenso dello stesso interessato, manifestato in forma scritta, degli artt. 9 e 10 del Regolamento UE n. 2016/679
10. MIAC non adotta alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016
11. l'interessato potrà esercitare in ogni momento, ai sensi degli artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del Regolamento UE n. 2016/679, il diritto di:
 - a. chiedere la conferma dell'esistenza o meno di propri dati personali
 - b. ottenere le indicazioni circa le finalità del trattamento, le categorie dei dati personali, i destinatari o le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati e, quando possibile, il periodo di conservazione
 - c. ottenere la rettifica e la cancellazione dei dati
 - d. ottenere la limitazione del trattamento
 - e. ottenere la portabilità dei dati, ossia riceverli da un titolare del trattamento, in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, e trasmetterli ad un altro titolare del trattamento senza impedimenti
 - f. opporsi al trattamento in qualsiasi momento ed anche nel caso di trattamento per finalità di marketing diretto
 - g. opporsi ad un processo decisionale automatizzato relativo alle persone fisiche, compresa la profilazione
 - h. chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati
 - i. revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca
 - j. proporre reclamo a un'autorità di controllo.

I diritti in questa informativa, possono essere esercitati con richiesta scritta dell'Interessato inviata a MIAC (Titolare del trattamento), in persona del legale rappresentante pro tempore e al DPO dello stesso MIAC, a mezzo raccomandata a.r. o a mani presso la sede legale dell'Ente, sita in Via Bra 77 CUNEO o all'indirizzo PEC: miac@legalmail.it

**ALLEGATO ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI
D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE DI SPAZI UBICATI NEL COMPLESSO
IMMOBILIARE MIAC, UBICATO IN LOCALITÀ RONCHI, CUNEO**

INDIRIZZI SCHEMATICI DEI CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Si richiede una Relazione descrittiva del progetto, che illustri la logica dell'intervento, l'insieme di obiettivi generali e specifici, risultati attesi e attività proposte all'insediamento in modo da chiarire con precisione la strategia operativa.

Al fine di fornire concretezza e precisione alla descrizione del progetto, la Relazione descrittiva dovrà riportare gli indicatori fisici e immateriali utili alla valutazione degli obiettivi e dei risultati, dei costi e dei benefici diretti e indiretti.

Si richiede che in una parte di detta Relazione si trattino le soluzioni tecniche di progetto, che si descrivano in modo esaustivo tutti gli interventi progettati, con relativo cronoprogramma attuativo e il quadro economico di spesa del progetto.

È inoltre richiesto uno specifico approfondimento relativo all'ipotesi gestionale proposta, con riferimenti espliciti ai criteri di sostenibilità gestionale economico e finanziaria in relazione alla tipologia e entità dell'investimento previsto: in tale approfondimento è richiesta anche l'esplicitazione della proposta economica in relazione ai canoni di affitto proposti o ad altre soluzioni di remunerazione previste per MIAC.

Sarà particolarmente gradito il corredare la Relazione descrittiva con tavole illustrative, elaborati grafici e tecnico-economici di progetto.