

Torino Nuova Economia S.p.A.

Corso Marche 79 - 10146 Torino

www.torinonuovaeconomia.it

info@torinonuovaeconomia.it - postatne@pec.torinonuovaeconomia.it

Capitale sociale € 54.270.423,59

P.IVA 09219460012 - REA CCIAA di Torino n.1034116

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE “AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A”

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA IMMOBILIARE

Unità Minime di Intervento A1a, A1b e A2

Il signor Marco Galimberti, in qualità di Amministratore Unico della società TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. (codice fiscale e partiva iva: 09219460012), con sede legale in Torino – corso Marche n. 79, (d’ora in avanti anche “T.N.E. S.p.A.”) avente ad oggetto societario l’acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione e la dismissione di immobili per l’attuazione di progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana

PREMESSO CHE

- Torino Nuova Economia S.p.A. è proprietaria degli immobili, oggetto della presente procedura di vendita, facenti parte della cosiddetta Zona A ubicata in Area Mirafiori di Torino;
- Il suddetto sito, identificato dal Piano Regolatore di Torino come Zona Urbana di Trasformazione denominata “Ambito 16.34 Mirafiori-A”, è oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dall’Amministrazione comunale, la cui attuazione è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con la Città di Torino il 17/11/2021;
- il progetto di trasformazione urbanistica del sito mira a costituire un comparto multifunzionale di eccellenze nei settori della produzione innovativa, della formazione professionalizzante, della ricerca e del trasferimento tecnologico denominato “MRF Industrial Hub”.
- per facilitare il processo di riqualificazione dell’area, T.N.E. S.p.A. curerà la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato e funzionali ai nuovi insediamenti pertanto attribuisce a ciascun Lotto immobiliare il correlato contributo costo opere urbanizzazione;
- lo sviluppo edilizio dei singoli comparti, nel rispetto della capacità edificatoria e delle Norme di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sarà effettuato dai Soggetti che acquisiranno i lotti fondiari;
- T.N.E. S.p.A. intende valutare offerte di acquisto da parte di Aziende intenzionate ad insediarsi presso il sito acquistando uno o più Lotti fondiari edificabili.

AVVISA

che con l’espletamento della presente procedura competitiva (nel prosieguo la “Procedura”) T.N.E. S.p.A. intende ricevere **offerte irrevocabili per l’acquisto** degli immobili denominati “Lotto UMI A1a

– Zona A”, “Lotto UMI A1b – Zona A” e “Lotto UMI A2 – Zona A” facenti parte della sopracitata Zona Urbana di Trasformazione denominata “Ambito 16.34 Mirafiori-A” sita all’interno del più ampio Compendio Immobiliare in Area Mirafiori di Torino.

La data e il luogo in cui si svolgerà la seduta pubblica del Seggio di Gara per la selezione dei Soggetti migliori offerenti (gli “Aggiudicatari”) saranno comunicati – a mezzo posta elettronica certificata - ai Concorrenti decorso il termine per la presentazione delle Offerte.

1. DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI VENDITA

LOCALIZZAZIONE

Le entità immobiliari oggetto della presente procedura di vendita sono ubicate nel Comune di Torino – Zona Mirafiori corso Luigi Settembrini n. 164

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le entità immobiliari poste in vendita sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- UMI A1a: Foglio n. 1437, Particella 154, 8.656 mq;
- UMI A1b: Foglio n. 1437, Particella 156, 7.472mq;
- UMI A2: Foglio n. 1437, Particella 144, 21.419 mq;

Il tutto come meglio rappresentato nella Planimetria catastale, inclusa nel Dossier Informativo, di cui all’Allegato.

Si precisa che ai suddetti Lotti immobiliari sarà ceduta in comproprietà in base ai millesimi condominiali la seguente area:

- Foglio n. 1437, Particella 161 - 3.388 mq - area privata aperta al pubblico.

Ai suddetti Lotto immobiliari saranno cedute anche le future cabine elettriche, da concedere in servitù alla società Ireti S.p.A. come previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, da realizzarsi nelle aree indicate nel Dossier Informativo.

Per la UMI A2 l’area su cui realizzare tale cabina elettrica è già stata identificata come di seguito riportato:

- Foglio n. 1437, Particella 145, 29 mq – sedime per futura cabina elettrica

GESTIONE PARTI COMUNI

La gestione delle parti comuni dell’“Ambito 16.34 Mirafiori-A” è disciplinata dal Regolamento del costituendo Condominio.

Gli Aggiudicatari concorreranno, in misura proporzionale ai millesimi riportati nella Tabella 1, alle spese di gestione e manutenzione afferenti alle seguenti parti comuni:

- 1) aree attrezzate a verde e alle aiuole dei parcheggi e della viabilità, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come di seguito elencate:
 - Foglio 1437 Particelle 151, 155, 160 – future aree a verde previste in cessione alla Città di Torino;
 - Foglio 1437 Particelle 152, 153, 148, 149,157, 158 - future aree a parcheggio previste in cessione alla Città di Torino;
 - Foglio 1437 Particelle 150, 147 - future aree per viabilità previste in cessione alla Città di Torino

- 2) area privata aperta al pubblico – facente parte della Zona A – individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:
 - Foglio 1437 Particella 161, 3.388 mq.

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2
Millesimi	171,71	141,42	307,51

Tabella 1 - Millesimi comproprietà parti comuni

ASPETTI ECONOMICI

Prezzi a base d'asta

Come risulta dal Bilancio di Esercizio societario al 31/12/2022, gli immobili posti in vendita sono appostati nelle Rimanenze

“Lotto UMI A1a – Zona A”: Euro 4.265.391,91

(quattromilioniduecentosessantacinquemilatrecentonovantuno/91)

“Lotto UMI A1b – Zona A”: Euro 3.445.005,61

(tremilioniquattrocentoquarantecinquemilaecinquese/61)

“Lotto UMI A2 – Zona A”: Euro 6.806.318,15

(seimilioniottocentoseimilatrecentodiciotto/15)

Si precisa che gli oneri di risanamento ambientale, associati alle passività riscontrate, stimati come di seguito riportati, rimarranno interamente a carico degli Aggiudicatari in quanto scontati nel calcolo del prezzo a base d'asta.

UMI A1a: Euro 617.763,42

UMI A1b: Euro 498.945,58

UMI A2: Euro 1.451.413,93

Rilancio Fisso: Euro 300.000,00 (trecentomila/00)

Imposte, tasse di legge e oneri di vendita a carico degli Aggiudicatari

SITUAZIONE CATASTALE

Le entità immobiliari oggetto della Vendita sono catastalmente di proprietà della società Torino Nuova Economia S.p.A. Sulla cronistoria catastale si rimanda a quanto indicato nello specifico paragrafo del Dossier Informativo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Le entità immobiliari della Zona A oggetto della presente procedura di vendita ricadono in “Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori-A (artt. 7 – 15 N.U.E.A. scheda n. 16.34)”.

Ai sensi della Convenzione Urbanistica sottoscritta da Torino Nuova Economia S.p.A. e dalla Città di Torino in data 17/11/2021 e del correlato Piano Esecutivo Convenzionato dell’“Ambito 16.34 Mirafiori – A”, ai lotti immobiliari sono attribuite le seguenti capacità edificatorie massime e le correlate destinazioni d’uso urbanistiche:

Lotto UMI A1a – identificato nel Piano Esecutivo Convenzionato come Lotto fondiario f-1:

14.295 metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento con destinazione d’uso
Eurotorino-Produttivo Innovativo

Lotto UMI A1b - identificato nel Piano Esecutivo Convenzionato come Lotto fondiario f-2:

11.545 metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento con destinazione d’uso
Eurotorino-Produttivo Innovativo

Lotto UMI A2 – identificato nel Piano Esecutivo Convenzionato come Lotto fondiario f-4:

21.638 metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento di cui:

- o 19.798 metri quadrati di SLP con destinazione *Eurotorino-Produttivo Innovativo*
- o 1.840 metri quadrati di SLP con destinazione d’uso *Attività di Servizio a Persone e Imprese*

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Per quanto concerne la situazione amministrativa del Lotto UMI A2 si rimanda a quanto esposto nello specifico paragrafo del Dossier Informativo.

VINCOLI, DIRITTI REALI, SERVITÙ PASSIVE ED ATTIVE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne i vincoli, diritti reali e servitù si rimanda a quanto esposto nel paragrafo dedicato all’argomento del Dossier Informativo.

In corrispondenza della fascia inedificata in progetto compresa fra i futuri fabbricati previsti nel Lotto UMI A3 Competence e nel Lotto UMI A 2, in sede di Atto notarile di vendita del Lotto UMI A3-Competence è stata costituita una servitù di passaggio sulla Particella n. 144 Foglio 1437 - a favore del Lotto UMI A3-Competence - per ragioni afferenti alla gestione della sicurezza e delle emergenze, con conseguente vincolo a carico della UMI A2 a non edificare alcuna opera di natura fisica. Analogamente il Lotto UMI A3-Competence in sede di Atto notarile di vendita è stato gravato da servitù di passaggio sulla Particella n. 48 Foglio 1437 a favore del Lotto UMI A2, per ragioni afferenti alla gestione della sicurezza e della emergenza. Tali servitù saranno riportate nell’Atto notarile di vendita del Lotto UMI A2.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La società T.N.E. S.p.A. provvederà a gestire – nell’interesse degli Aggiudicatari ed a spese degli stessi – la realizzazione delle opere di urbanizzazione – relative a viabilità, aree per parcheggi a raso, opere a verde, illuminazione pubblica, opere a rete, sistemazione marciapiede e pista ciclabile su Corso Settembrini - tutte descritte nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato alla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’Ambito “16.34 Mirafiori A” approvato dalla Città di Torino con Delibera della Giunta Comunale n. 1016 in data 08.10.2021.

2. La società T.N.E. S.p.A. eseguirà le opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, funzionali all’intero Ambito 16.34 Mirafiori A, per fasi successive in funzione delle progressive cessioni immobiliari dei diversi Lotti costituenti la Zona A, e comunque entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione della Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire entro la data del 08/10/2031.

L’importo delle opere di urbanizzazione funzionali ai Lotti immobiliari posti in vendita sono così articolati:

- Lotto UMI A1a (comprensivo di una maggiorazione per imprevisti pari al 10%) è provvisoriamente stimato complessivamente in Euro 931.494,62 (novecentotrentunomilaquattrocentonovantaquattro/62), così ripartito:
 - opere a scomputo di competenza esclusiva di importo stimato pari ad Euro 264.129,27;
 - opere a scomputo di competenza intero Ambito di importo stimato pari ad Euro 448.756,14;
 - opere consortili di importo stimato pari ad Euro 218.609,22;

oltre spese tecniche forfettarie 10% di importo stimato pari ad Euro 93.149,46

- Lotto UMI A1b (comprensivo di una maggiorazione per imprevisti pari al 10%) è provvisoriamente stimato complessivamente in Euro 762.797,47 (settecentosessantaduemilasettecentonovantasette/47), così ripartito:
 - opere a scomputo di competenza esclusiva di importo stimato pari ad Euro 213.892,38;
 - opere a scomputo di competenza intero Ambito di importo stimato pari ad Euro 369.099,97;
 - opere consortili di importo stimato pari ad Euro 179.805,13;

oltre spese tecniche forfettarie 10% di importo stimato pari ad Euro 76.279,75

- Lotto UMI A2 (comprensivo di una maggiorazione per imprevisti pari al 10%) è provvisoriamente stimato complessivamente in Euro 1.703.296,04 (unmilionesettecentotremiladuecentonovantasei/04), così ripartito:
 - opere a scomputo di competenza esclusiva di importo stimato pari ad Euro 414.755,19;
 - opere a scomputo di competenza intero Ambito di importo stimato pari ad Euro 825.003,33;
 - opere consortili di importo stimato pari ad Euro 401.896,08;
 - opere assoggettate di importo stimato pari ad Euro 61.641,45;

oltre spese tecniche forfettarie 10% di importo stimato pari ad Euro 170.329,60

I sopracitati importi fanno riferimento alla stima desumibile dal suddetto Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione approvato dalla Città di Torino unitamente alla Modifica

parziale del Piano Esecutivo Convenzionato. I suddetti importi saranno aggiornati ed adeguati applicando i prezzi unitari desumibili dal Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte in vigore al momento della redazione del Progetto Esecutivo di Appalto delle Opere di Urbanizzazione di ciascuna Fase Attuativa.

3. Gli Aggiudicatari si impegnano a corrispondere alla società T.N.E. S.p.A. l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione attribuito a ciascun Lotto immobiliare come risulterà determinato ai sensi di quanto specificato al precedente paragrafo 2, secondo le seguenti modalità:

- il 20% dell'importo complessivo provvisorio alla sottoscrizione dell'Atto notarile di vendita;
- la restante quota – riferita all'importo desumibile dal Progetto Esecutivo di Appalto approvato riguardante ciascuna Fase Attuativa – a stato avanzamento lavori.

4. Gli Aggiudicatari, in sede di richiesta del titolo autorizzativo edilizio, come indicato nella Convenzione Urbanistica del 17.11.2021, potranno beneficiare, con le modalità e in applicazione del criterio di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. N. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010, di una riduzione degli Oneri di urbanizzazione tabellari dovuti alla Città di Torino, entro i valori provvisoriamente stimati delle opere di urbanizzazione a scomputo attribuibili ai singoli Lotti immobiliari ridotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010, come di seguito riportato:

UMI A1a: Euro 518.462,11 (= 648.077,64 x 80%) di opere di urbanizzazione a scomputo

UMI A1b: Euro 423.994,43 (=529.993,04 x 80%) di opere di urbanizzazione a scomputo

UMI A2: Euro 901.642,56 (=1.127.053,20 x 80%) di opere di urbanizzazione a scomputo

MANUTENZIONE PARTI COMUNI

In conformità a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del 17.11.2021 che disciplina l'attuazione della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato ed in particolare ai sensi dell'art. 5 – *Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità al Comune di Torino U.M.I.A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3*, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia afferenti alle aree attrezzate a verde e alle aiuole dei parcheggi cedute per servizi pubblici ed afferenti alle aiuole della viabilità in cessione – sono poste in perpetuo in carico a T.N.E. S.p.A. e/o suoi aventi causa (e quindi a carico degli Aggiudicatari), fatta eccezione per le reti idriche e fognarie e per gli impianti di illuminazione pubblica, che saranno posti in carico alla Città di Torino attraverso i suoi Enti gestori.

Come dettagliatamente riportato nel Regolamento condominiale Zona A ai Lotto immobiliari sono attribuiti i millesimi di compartecipazione alle suddette spese di gestione, manutenzione e pulizia di tali aree cedute per servizi indicati nella Tabella 1.

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2
Millesimi	171,71	141,42	307,51

Tabella 1 - Millesimi comproprietà parti comuni

DEMOLIZIONI

La società T.N.E. S.p.A. assume l'impegno di realizzare – prima dell'avvio degli interventi edilizi da eseguirsi sul Lotto UMI A2 – Zona A – le demolizioni relative all'intera VI campata metallica e l'intera VII campata in cemento armato del Capannone ex DAI e ciò al fine di evitare interferenze con i rispettivi progetti edilizi.

I costi dell'intervento di demolizione saranno ripartiti – in misura proporzionale alle superfici delle due porzioni delle suddette campate ricadenti rispettivamente nel Lotto UMI A3 Competence e nel Lotto UMI A2 – fra i rispettivi proprietari dei Lotti indicati; con conseguente obbligo degli stessi a corrispondere i relativi importi a fronte dell'esibizione da parte della società T.N.E. S.p.A. della documentazione tecnica e contabile dell'appalto.

L'Aggiudicatario del Lotto UMI A2 si impegna a corrispondere a T.N.E. S.p.A., al momento della stipula dell'Atto notarile di vendita un acconto pari al 20% del costo di intervento di demolizione attribuito al Lotto UMI A2. L'importo complessivo di tale intervento di demolizione è stato provvisoriamente stimato in circa Euro 585 mila Euro, pertanto – poiché l'incidenza percentuale della superficie di riferimento è pari a 66,8% della superficie totale - la quota di spesa attribuita al Lotto UMI A2 è pari a circa Euro 391 mila Euro. Il saldo del suddetto costo sarà pagato dall'Aggiudicatario a stato avanzamento lavori sulla base della contabilità delle opere di demolizione documentata da T.N.E. S.p.A.

ASPETTI AMBIENTALI

Rimarranno a carico degli Aggiudicatari tutte le bonifiche – soprassuolo e sottosuolo e afferenti a tutte le tipologie di passività ambientali, ad oggi note ed anche eventualmente al momento ignote - da eseguire all'interno dei suddetti Lotti UMI A1a, UMI A1b e UMI A2.

In particolare l'Aggiudicatario del Lotto UMI A2 dovrà subentrare – per la parte di Superficie Fondiaria del Lotto acquistato – negli impegni assunti da T.N.E. S.p.A. con l'attivazione della Fideiussione n. 50/2018/2469428 del 26/04/2018 e successiva Appendice n. 2 del 21/02/2023, emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni, rilasciata a garanzia della realizzazione degli interventi di bonifica ambientale mediante messa in sicurezza permanente della pavimentazione esistente del Capannone ex DAI come previsto dalla Determinazione Dirigenziale della Città di Torino n. 167 del 04/07/2016 consultabile su richiesta dagli Offerenti.

Sono del pari a carico degli Aggiudicatari le procedure e le operazioni di bonifica che dovessero rendersi necessarie su aree esterne ai Lotti Fondiari acquistati, in ragione di eventuali interventi necessari agli Aggiudicatari (per esempio per il passaggio di dorsali impiantistiche costituenti allacciamento alle reti dei sottoservizi pubblici).

T.N.E. S.p.A. rimane obbligata e si impegna ad effettuare le bonifiche funzionali all'esecuzione degli interventi esclusivamente correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione coerentemente con i tempi e con le fasi di esecuzione previste dallo Schema di Convenzione Urbanistica e dalle Norme Tecniche di Attuazione afferenti alla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A Unità Minime di Intervento A1-A2-A3.

2. STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto della presente procedura di vendita sono liberi e nella disponibilità della società T.N.E. S.p.A.

3. DICHIARAZIONI E CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO

DICHIARAZIONI

Gli immobili oggetto della presente procedura di vendita verranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto urbanistico, edilizio e amministrativo in cui essi si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (apparenti e non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del titolo di provenienza, degli atti di vincolo e del sopracitato Regolamento condominiale Zona A.

CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO

1. T.N.E. S.p.A. non è responsabile di eventuali vizi o difformità dei cespiti oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del Codice Civile.
2. Gli Aggiudicatari con la partecipazione alla gara dichiarano di ben conoscere ed accettare **(i)** gli Immobili e lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano (anche amministrativo e/o catastale e/o urbanistico e/o con riferimento ai procedimenti amministrativi e/o anche contenziosi e/o all'occupazionale e/o allo stato di costruzione degli Immobili e/o agli oneri di urbanizzazione, ecc) per averlo autonomamente verificato; e **(ii)** il contenuto delle perizie / dati / elenchi / informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare la società T.N.E. S.p.A. da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato di fatto e di diritto dei beni.
3. Gli Immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trovano; pertanto, la vendita viene effettuata, a rischio degli Aggiudicatari, come "visto e piaciuto" (anche in relazione a rifiuti, visibili e/o non visibili e/o eventualmente posti nel sottosuolo) e gli Acquirenti rinunciano a far valere, anche in futuro, nei confronti della società T.N.E. S.p.A., qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza. La società T.N.E. S.p.A. non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ambientale e di costruzione non completata e/o in relazione ai permessi ed autorizzazioni relativi agli Immobili) in cui gli Immobili si trovano e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o idoneità all'uso degli Immobili.
4. Gli Aggiudicatari assumono, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla non conformità degli Immobili alle attuali prescrizioni normative e/o a provvedimenti amministrativi (anche verso soggetti terzi ed anche verso la Pubblica Autorità), con esonero della società T.N.E. S.p.A. da qualsivoglia responsabilità e con impegno a provvedere ad eventuali regolarizzazioni a propria cura, oneri e spese.

5. Gli Aggiudicatari con la partecipazione alla gara dichiarano che, ove necessario, provvederanno a sanare, a proprie spese, eventuali difformità degli Immobili e/o oneri edilizi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la società T.N.E. S.p.A. anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile. Resta comunque fermo che la società T.N.E. S.p.A. non assume alcuna responsabilità e/o onere sulla conformità dei beni a eventuali provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e/o allo stato edilizio degli Immobili (ivi inclusa l'eventuale la loro mancata completa edificazione) e/o agli oneri (anche di urbanizzazione e/o amministrativi) connessi.
6. Tutti gli eventuali oneri – ivi inclusi quelli di risanamento, edilizi, urbanizzazione, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative anche in tema di sicurezza – relativi agli Immobili rimangono integralmente a carico degli Aggiudicatari, senza alcun diritto di manleva / rivalsa / rimborso nei confronti della società T.N.E. S.p.A.
7. Gli Aggiudicatari rinunciano espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della società T.N.E. S.p.A., nel caso in cui gli Immobili dovessero risultare viziati o carenti di qualità
8. La vendita viene effettuata come “visto e piaciuto” anche in relazione a eventuali rifiuti, visibili e/o non visibili (anche laddove eventualmente presenti nel sottosuolo); pertanto, gli Aggiudicatari avranno l'obbligo di procedere a loro esclusivo onere e spese (senza diritti di rivalsa nei confronti della società T.N.E. S.p.A.) all'eventuale smaltimento di materiali per i quali occorra, consegnando alla società T.N.E. S.p.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore, le prescritte certificazioni. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.
9. Gli Aggiudicatari con la partecipazione alla gara si impegnano a richiedere eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi complementari che si rendessero nel caso necessari per gli Immobili, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

4. ALTRE CLAUSOLE

Ogni onere, inclusi quelli di carattere fiscale, e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento saranno a carico degli Aggiudicatari.

5. OFFERTA D'ACQUISTO VINCOLANTE – MODALITA', TERMINI E CONDIZIONI PER L'OFFERTA

In relazione a quanto indicato in precedenza, gli interessati dovranno formulare un'offerta d'acquisto non condizionata, sotto forma di proposta irrevocabile d'acquisto alle condizioni, e secondo le modalità e nei termini indicati nel presente avviso di vendita.

6. MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'Offerta – in bollo da Euro 16,00 – dovrà essere consegnata a pena di esclusione dalla procedura competitiva di vendita, entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno martedì 30 aprile 2024** presso la sede di Torino Nuova Economia S.p.A: in corso Marche n. 79.

Il plico – in busta chiusa - contenente l'**Offerta irrevocabile di acquisto** potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente munito di apposita delega (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della società T.N.E. S.p.A. e/o del notaio ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno presi in considerazione i plichi consegnati oltre il termine perentorio di scadenza delle ore 12,00 del giorno 30/04/2024.

I plichi pervenuti in ritardo non saranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Sulla busta dovranno essere riportati i seguenti dati:

- Denominazione societaria, indirizzo della sede legale e indirizzo di posta elettronica certificata dell'Offerente
- dicitura "*Torino Nuova Economia S.p.A.*" – *Procedura competitiva di vendita immobiliare - Unità Minime di Intervento A1a, A1b e A2.*

7. CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'Offerta di acquisto **potrà riguardare uno o più Lotti immobiliari posti in vendita** con la presente procedura.

Il plico recante l'offerta d'acquisto in bollo dovrà contenere i seguenti documenti:

Documento n. 1: una dichiarazione di Offerta di acquisto – redatta in lingua italiana - che dovrà qualificarsi espressamente come "**irrevocabile**" ed "**incondizionata**" e dovrà contenere:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (ditta, o ragione/ denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA o equivalenti);
- b) l'indicazione del soggetto a cui si riferisce l'offerta (*Torino Nuova Economia S.p.A.*);
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita;
- d) l'espressa accettazione di tutte le condizioni e dei termini del presente Avviso, ivi incluse le condizioni di vendita;
- e) l'esatta indicazione dei Lotti per i quali viene presentata l'Offerta di acquisto;
- f) l'indicazione del prezzo offerto suddiviso per ciascuno degli immobili per i quali è presentata l'Offerta di acquisto, **che non potrà essere inferiore al valore posto a base di gara per ciascuno di essi, oltre imposte e tasse di legge e oneri di vendita;**
- g) la specifica indicazione che **l'offerta d'acquisto è vincolante ed irrevocabile per 180 giorni decorrenti dalla Data Esame Offerte di cui al punto 8;**

h) l'Offerta per l'acquisto di uno o più immobili dovrà contenere una dichiarazione dell'offerente attestante che: *“ il sottoscritto offerente si impegna a stipulare, a seguito di comunicazione di eventuale aggiudicazione definitiva da parte della società T.N.E. S.p.A., il contratto notarile di vendita, con impegno altresì a corrispondere il saldo prezzo oltre all'acconto pari al 30% dell'importo opere di urbanizzazione entro e non oltre il momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita”*.

L'offerente del Lotto UMI A2 dovrà altresì dichiarare che si impegna a *corrispondere l'acconto pari al 30% del costo demolizione entro e non oltre il momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita*

i) l'espressa dichiarazione di impegno a dare corso, entro e non oltre la sottoscrizione dell'atto notarile di vendita, al pagamento degli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento.

A corredo dell'Offerta d'acquisto dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa:

Documento n. 2:

- fotocopia del documento di identità e codice fiscale di chi ha sottoscritto l'Offerta;
- nel caso di impresa, società anche cooperative, la visura del Registro delle Imprese rilasciata da non oltre 20 giorni attestante la vigenza delle cariche sociali, l'identificazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri; ovvero la procura notarile o altro atto che attesti i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta;
- nel caso di associazione, fondazione, istituzione pubblica, copia dello Statuto e copia autentica della delibera del Consiglio di Amministrazione da cui risultano i poteri del sottoscrittore dell'offerta; ovvero la procura notarile o altro atto che attesti i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta;
- recapito telefonico, indirizzo mail e PEC dell'Offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a “Torino Nuova Economia SpA”, a titolo di cauzione, di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le offerte saranno ritenute invalide se prive di quanto indicato e/o sprovviste degli allegati richiesti.

8. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE ALL'ESITO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La data e il luogo in cui si svolgerà la seduta pubblica del Seggio di Gara per la selezione dei Soggetti migliori offerente (gli “Aggiudicatari”) saranno comunicati – a mezzo posta elettronica certificata - ai Concorrenti decorso il termine per la presentazione delle Offerte

Il Seggio di Gara durante la seduta pubblica procederà:

1. Alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti;

2. All'apertura dei plichi relativi a tutte le offerte validamente presentate ed alla constatazione della presenza ed alla verifica della regolarità dei documenti ivi contenuti, come indicati nel presente Avviso;
3. Il Seggio di Gara procederà quindi a esaminare le Offerte economiche, a raffrontarle tra di loro e a individuare gli Aggiudicatari Provvisori componendo le medesime offerte sulla base del principio di massimizzazione economica dei ricavi che la Società può ottenere indipendentemente dal numero di immobili oggetto di ciascuna offerta di acquisto.
4. In caso di unica offerta valida, la stessa è senz'altro accolta. In caso di mancata presenza dell'Offerente, l'immobile oggetto di vendita sarà aggiudicato ugualmente in via provvisoria al medesimo unico Offerente anche se assente.
5. Le risultanze delle operazioni condotte dal Seggio di Gara e la correlata individuazione degli Aggiudicatari Provvisori saranno riportate in apposito Verbale che sarà trasmesso a tutti gli Offerenti a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo indicato in sede di offerta. Se vi saranno più offerte ritenute valide si procederà a convocare una successiva seduta per l'espletamento della fase di rilancio alla presenza di un Notaio.
6. Gli Offerenti interessati a partecipare alla suddetta fase di rilancio dovranno recapitare presso il Notaio incaricato una Offerta Migliorativa che potrà riguardare l'incremento dell'offerta economica con l'eventuale incremento del numero di immobili proposti in acquisto rispetto a quanto indicato nell'Offerta originaria.
7. In occasione della seduta alla presenza del Notaio incaricato si procederà a esaminare le eventuali Offerte Migliorative e all'espletamento della gara assegnando un minuto di tempo per ciascun rilancio. Al termine dell'incanto si determineranno – sulla base del medesimo criterio del massimo risultato economico - gli Aggiudicatari Definitivi. Nell'ipotesi in cui gli offerenti non vogliano partecipare alla gara e in caso di offerte di pari importo, l'immobile sarà concesso a chi per primo ha depositato l'offerta.
8. Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 50.000; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente che ha effettuato il rilancio.

Di tutte le suddette operazioni di gara afferenti alla fase di rilancio verrà redatto a cura del Notaio apposito verbale. Il verbale di gara non ha valore di contratto.

Il verbale del Seggio di gara e il Verbale del Notaio incaricato con le correlate risultanze della procedura di vendita saranno sottoposte all'esame finale dell'Organo Amministrativo che provvederà a ratificare l'Aggiudicazione definitiva.

Gli effetti del contratto (inclusi quello traslativo) si produrranno solo al momento **della stipula dell'atto notarile di vendita che avverrà entro 120 giorni dalla sopracitata ratifica dell'Aggiudicazione Definitiva.**

A seguito dell'aggiudicazione definitiva si provvederà a restituire agli offerenti non aggiudicatari la cauzione versata rimettendo a loro mani l'assegno circolare allegato all'offerta.

9. PREZZO DI VENDITA A BASE DI GARA E OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte finalizzate all'acquisizione degli immobili oggetto della presente procedura di vendita **non possono essere inferiori ai prezzi posti a base di gara di seguito riportati:**

- **“Lotto UMI A1a – Zona A”**: Euro 4.265.391,91
(quattromilioniduecentosessantacinquemilatrecentonovantuno/91)
- **“Lotto UMI A1b – Zona A”**: Euro 3.445.005,61
(tremilioniquattrocentoquarantecinquemilaecinqu/61)
- **“Lotto UMI A2 – Zona A”**: Euro 6.806.318,15
(seimilioniottocentoseimilatrecentodiciotto/15)

I suddetti prezzi si intendono al netto di imposte, tasse di legge e oneri per la vendita immobiliare.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO DI ACQUISTO E PAGAMENTO DELLE COMPETENZE DEL NOTAIO

Il saldo prezzo dovrà essere integralmente corrisposto entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di vendita notarile che avrà luogo entro (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Le competenze del Notaio incaricato, comprese tutte le relative spese di vendita (a titolo esemplificativo, onorari notarili, verbali apertura buste, atto di compravendita, registrazione, trascrizione, cancellazione formalità), dovranno essere integralmente pagate dall'Aggiudicatario entro e non oltre la sottoscrizione del contratto di vendita notarile.

Nessuna spesa notarile potrà essere posta a carico della società T.N.E. S.p.A.

11. CONSEGUENZE INADEMPIMENTO AGGIUDICATARIO DEFINITIVO

Nel caso in cui, per qualsivoglia ragione imputabile all'offerente che risulti aggiudicatario definitivo non si addivenga alla sottoscrizione dell'atto notarile per il trasferimento dell'immobile alla data stabilita dal notaio, lo stesso constatato l'inadempimento dell'offerente aggiudicatario definitivo, tratterà l'importo versato a titolo di cauzione, in danno dell'offerente aggiudicatario stesso, senza che questi possa avanzare su tale importo, qualsivoglia pretesa, domanda, azione e/o eccezione. Lo stesso dovrà indennizzare la procedura delle eventuali differenze tra prezzo da lui offerto e quanto realizzato in una successiva vendita.

12. CLAUSOLE GENERALI

È facoltà di T.N.E. S.p.A: sospendere e/o revocare la presente procedura di vendita e/o il presente Avviso pubblico e/o le operazioni ad esse correlate, in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli aggiudicatari provvisori e/o a qualsivoglia terzo in genere.

13. TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati inviati da ciascun offerente avverrà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà la società T.N.E. S.p.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore nei confronti dei quali il soggetto potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del medesimo decreto legislativo.

14. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativo al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.

15. DOSSIER INFORMATIVO E SOPRALLUOGHI PRESSO L'AREA

Al presente Avviso è allegato il Dossier Informativo in cui sono riportate le informazioni complementari, correlate alla procedura in oggetto.

Chiunque fosse interessato a prendere visione della documentazione [Planimetrie di dettaglio; Convenzione Urbanistica – Modifica parziale Piano Esecutivo Convenzionato Unità Minime di Intervento A1-A2-A3; Delibera Giunta Comunale Atto n. 1016 in data 08.10.2021; Regolamento Condominiale Zona A, Determinazione Dirigenziale della Città di Torino n. 167 del 04/07/2016; Fideiussione n. 50/2018/2469428 del 26/04/2018 e successiva Appendice n. 2 del 21/02/2023 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni] e ad effettuare eventuali sopralluoghi dovrà inviare apposita richiesta a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: postatne@pec.torinonuovaeconomia.it.

L'Amministratore Unico

Marco Galimberti

Allegato:

- "Dossier Informativo"