

Torino Nuova Economia S.p.A.

Società in Liquidazione

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 dott. Davide Barberis, in qualità di Liquidatore della TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. - Società in Liquidazione - (Codice Fiscale e Partita 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 identificata dal Piano Regolatore Generale Comunale di Torino come Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 16.34 Mirafiori-A”;
- Il suddetto sito “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”;
- l’Assemblea dei Soci nella sessione straordinaria del 23/12/2025, ha deliberato la messa in liquidazione della società Torino Nuova Economia ed ha nominato il Liquidatore societario;
- nell’ambito dell’esecuzione della liquidazione societaria
- T.N.E. S.p.A. intende valutare Offerte di acquisto da parte di Aziende intenzionate ad insediarsi direttamente presso il sito acquistando l’intero Compendio immobiliare costituito dai tre Lotti fondiari edificabili ovvero uno o due di essi;
- lo sviluppo dell’intervento edilizio in ciascuno dei lotti fondiari edificabili, nel rispetto della capacità edificatoria attribuita e delle Norme di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, sarà a carico del Soggetto, o dei Soggetti, che si aggiudicherà l’acquisto;

Tutto ciò premesso

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 ai Concorrenti - a mezzo posta elettronica certificata - 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 Terreni del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

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

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

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.

Al Lotto UMI A3-Competence – ceduto al Politecnico di Torino con Atto di compravendita in data 19/07/2022, è già stata attribuita una quota di comproprietà della suddetta area pari a 272,02 Millesimi.

Al Lotto UMI A3-Centro del Design – ceduto al Politecnico di Torino con Atto di compravendita in data 17/12/2024, è già stata attribuita una quota di comproprietà della suddetta area pari a 107,33 Millesimi.

Pertanto la ripartizione dei millesimi di comproprietà della suddetta area è riportata nella seguente tabella.

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2	UMI A3-Centro Design	UMI A3-Competence
Millesimi	171,71	141,43	307,51	107,33	272,02

Tabella 1 - Millesimi comproprietà Area privata aperta al pubblico

Ai suddetti Lotti 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 il Lotto 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

Per i Lotti UMI A1a e UMI A1b l'identificazione catastale dovrà essere perfezionata, sulla base del progetto edilizio, d'intesa con la società Ireti S.p.A., a cura dell'Acquirente.

GESTIONE PARTI COMUNI

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

L'Aggiudicatario, o gli Aggiudicatari, concorrerà, unitamente al Politecnico di Torino – già proprietario dei Lotti UMI A3-Centro Design e UMIA3-Competence, in misura proporzionale ai millesimi riportati nella Tabella 2, 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	UMI A3-Centro Design	UMI A3-Competence
Millesimi	171,71	141,43	307,51	107,33	272,02

Tabella 2 - Millesimi compartecipazione spese parti comuni

ASPETTI ECONOMICI

Valori immobiliari

Come risulta dal Bilancio di Esercizio societario al 31/12/2025, gli immobili posti in vendita – sulla base della Perizia estimativa acquisita - sono appostati nelle Rimanenze ai valori di seguito indicati

“Lotto UMI A1a – Zona A”: Euro 2.255.380

(duemilioniduecentocinquantacinquemilatrecentoottanta/00)

“Lotto UMI A1b – Zona A”: Euro 1.415.404

(unmilionequattrocentoquindicimilaquattrocentoquattro/00)

“Lotto UMI A2 – Zona A”: Euro 3.363.634

(tremilionitrecentosessantatremilaseicentotrentaquattro/00)

Valore dell’intero compendio immobiliare posto a base d’asta: Euro 7.034.418

Le **Offerte irrevocabili di acquisto** incondizionate potranno riguardare l’intero complesso immobiliare costituito dai tre Lotti fondiari oppure uno o due dei suddetti Lotti, e dovranno prevedere un **prezzo di acquisto superiore rispetto ai valori immobiliari** sopra riportati.

Il prezzo di acquisto proposto dai Concorrenti dovrà essere formulato considerando che – ai sensi della presente procedura di vendita - i costi afferenti agli aspetti di seguito elencati sono posti a carico degli Acquirenti:

- costi di risanamento ambientale;
- costi per realizzare le opere di urbanizzazione funzionali ai lotti;
- imposte, tasse di legge e oneri di vendita

SITUAZIONE CATASTALE

Le entità immobiliari oggetto della Vendita in oggetto 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*

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 inedita 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 gravante 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 per il Lotto UMI A3-Competence in sede di Atto notarile di vendita è stata prevista una servitù di passaggio gravante da 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. L'Aggiudicatario, o gli Aggiudicatari, dovranno provvedere a propria cura ed a proprie spese alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II necessarie per rendere funzionali e fruibili i Lotti fondiari posti in vendita. A titolo esemplificativo e non esaustivo tali Opere di Urbanizzazione - complementari a quelle della Fase Attuativa I che vengono realizzate da TNE - comprendono la viabilità, le aree per parcheggi a raso, le opere a verde, l'illuminazione pubblica, le opere a rete, la sistemazione del marciapiede e della pista ciclabile sul tratto di Corso Settembrini - tutte descritte nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito "16.34 Mirafiori A" UMI A1, UMI A2, UMI A3, approvato dalla Città di Torino con Delibera della Giunta Comunale n. 1016 in data 08/10/2021, disponibile al seguente link <http://geoportale.comune.torino.it/web/ambito-1634-mirafiori-settore-ii-unita-minime-di-intervento-a1-a2-a3>

2. L'Acquirente dell'intero complesso immobiliare costituito dai tre Lotti fondiari edificabili disponibili presso l'"Ambito 16.34 Mirafiori-A" dovrà eseguire le suddette Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II, anche per ulteriori fasi successive in funzione dei progressivi interventi di sviluppo edilizio da eseguire in ciascuno di essi, 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. Nel caso di assegnazione dei singoli Lotti a più Acquirenti, questi dovranno tra loro, in autonomia decisionale, trovare un accordo per eseguire le suddette Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II nel rispetto di quanto sopra precisato.

3. L'importo delle Opere di Urbanizzazione funzionali all'intero "Ambito 16.34 Mirafiori-A", desumibile dal suddetto Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato nel 2021 dalla Città di Torino unitamente al correlato Piano Esecutivo Convenzionato, pari a complessivi Euro 4.509.914,46, è stato stimato applicando il Prezziario Regione Piemonte 2019, e pertanto deve essere aggiornato dai Soggetti interessati a presentare l'Offerta economica utilizzando il vigente prezziario di riferimento.

L'importo complessivo del suddetto Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è così articolato:

- Opere a scomputo su aree da cedere: Euro 3.182.430,47
- Opere su aree da assoggettare a uso pubblico: Euro 281.784,45
- Opere consortili private: Euro 1.045.699,54

4. Le Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II – a sensi della sopracitata Convenzione Urbanistica - dovranno essere definite mediante redazione di un Progetto Esecutivo corredato di Computo Metrico Estimativo di determinazione dell'importo economico delle lavorazioni applicando i prezzi unitari desumibili dal Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte in vigore al momento della redazione del Progetto Esecutivo.

Il suddetto Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II dovrà essere sottoposto all'approvazione da parte della Città di Torino preliminarmente all'avvio dei lavori.

5. L'Aggiudicatario, o 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 gli Enti gestori dei servizi pubblici.

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 2.

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2	UMI A3-Centro Design	UMI A3-Competence
Millesimi	171,71	141,43	307,51	107,33	272,02

Tabella 2 - Millesimi compartecipazione spese parti comuni

DEMOLIZIONI

La società T.N.E. S.p.A. ha già eseguito l'intervento edilizio riguardante la demolizione delle intere due campate VI e VII del Capannone ex DAI in parte ricadenti all'interno della perimetrazione del lotto UMI A2 e per la restante parte all'interno del perimetro del Lotto UMI A3-Competence.

ASPETTI AMBIENTALI

Rimarranno a carico dell'Acquirente, o degli Acquirenti, tutti costi correlati alle bonifiche – soprassuolo e sottosuolo e afferenti a tutte le tipologie di passività ambientali ad oggi note ed anche eventualmente al momento ignote - da eseguire sia all'interno dei suddetti Lotti UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, sia in corrispondenza delle aree su interessate dalla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

Al riguardo si precisa che - come richiesto dagli Enti preposti in materia ambientale - in corrispondenza di tutte le pavimentazioni bituminose esistenti nelle aree esterne sono state effettuate indagini ambientali mediante prelievo di campioni di materiali su 59 punti di indagine secondo una maglia regolare di 25 x 25 metri.

In esito alle analisi di laboratorio è risultato che solo in corrispondenza di 6 punti di indagine è stata riscontrata la presenza di pietrisco serpentinitico da cui discende l'obbligo di gestire le pavimentazioni da rimuovere come rifiuto speciale.

Come desumibile dalla Perizia ambientale acquisita, i costi associati alle passività note ammontano a complessivi Euro 4.800.000, determinato ipotizzando cautelativamente che tutte le pavimentazioni bituminose esistenti debbano essere rimosse trattandole come rifiuto speciale e quindi considerando il correlato extra costo.

Per ciascun comparto vengono di seguito esposti i corrispondenti importi parziali unitamente alla descrizione delle correlate criticità.

Lotto UMI A1a Costi per risolvere passività ambientali Euro 870.000

Il lotto UMI A1a è costituito da un'area libera in parte pavimentata e in parte con terrapieni a verde. Le pavimentazioni bituminose presenti nella porzione di area esterna, non occupata dai terrapieni, sono caratterizzate dalla potenziale presenza di pietrisco serpentinitico.

Lotto UMI A1b Costi per risolvere passività ambientali Euro 370.000

Il lotto UMI A1b è costituito dalla maggiore parte del cosiddetto Capannone ex Gommaturo e da una porzione di area esterna pavimentata.

Sulla base delle indagini ambientali eseguite è risultato quanto segue:

- la copertura del Capannone ex Gommaturo è costituita da lastre di cemento-amianto in matrice friabile;
- all'interno del Capannone ex Gommaturo sono presenti tubazioni impiantistiche dismesse agganciate alle travi di copertura le cui flange di giunzione hanno guarnizioni in materiale contenente amianto;

- all'interno del Capannone ex Gommatura è stato stoccato sul pavimento materiale misto ghiaio-terroso contaminato dalla presenza di pietrisco serpentinitico e idrocarburi che deve essere ricollocato, nel corso della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, in corrispondenza della area a nord dove sono presenti i binari ferroviari da bonificare mediante attuazione del Progetto di Messa in Sicurezza Permanente approvato dalla Città di Torino.
- le pavimentazioni bituminose presenti nella porzione di area esterna, non occupata dall'edificio, sono caratterizzate dalla potenziale presenza di pietrisco serpentinitico.

Lotto UMI A2 Costi per risolvere passività ambientali Euro 870.000.

Il lotto UMI A2 è costituito prevalentemente dalla maggior parte del cosiddetto Capannone ex DAI oltre ad alcune porzioni di aree esterne pavimentate.

Sulla base delle indagini ambientali eseguite è risultato quanto segue:

- la copertura del Capannone ex DAI è costituita da:
 - o lastre di cemento-amianto in matrice friabile in corrispondenza di 3 delle 7 campate;
 - o guaine di impermeabilizzazione contenente amianto in corrispondenza di 4 delle 7 campate;
- all'interno del Capannone ex DAI sono presenti tubazioni impiantistiche dismesse – agganciate alle travi di copertura - le cui flange di giunzione hanno guarnizioni in materiale contenente amianto;
- la pavimentazione esistente all'interno del Capannone ex DAI se mantenuta integra costituisce messa in sicurezza permanente rispetto alla presenza di sostanze contaminanti riscontrate in modo disomogeneo nel sottofondo. I materiali provenienti da eventuali attività di scavo dovranno essere trattati come rifiuto speciale;
- le pavimentazioni bituminose presenti nella porzione di area esterna, non occupata dall'edificio, sono caratterizzate dalla potenziale presenza di pietrisco serpentinitico.

In particolare l'Aggiudicatario, o gli Aggiudicatari, per quanto attiene al Lotto UMI A2 dovranno 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.

Aree esterne Costi per risolvere passività ambientali Euro 2.690.000

Le aree esterne interessate dalla esecuzione delle Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II sono caratterizzate dalla potenziale presenza di pietrisco serpentinitico.

Si precisa inoltre che il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione di Fase Attuativa II dovrà includere l'intervento previsto dal Progetto di Messa in Sicurezza Permanente dell'area in cui sono presenti i binari ferroviari dismessi - approvato dalla Città di Torino con Determina n. 267 del 22/12/2017. Con riferimento a tale intervento di risanamento ambientale l'Acquirente, o gli Acquirenti dovranno subentrare negli impegni assunti da T.N.E. S.p.A. con l'attivazione della Fideiussione n. 50/2018/2468668 del 20/04/2018, emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni, attivata a garanzia della realizzazione del suddetto intervento di bonifica ambientale mediante messa in sicurezza permanente.

Rimarranno del pari a carico dell'Aggiudicatario, o degli Aggiudicatari, le procedure amministrative necessarie per dare seguito alle attività di bonifica afferenti alle passività note, come sopra elencate per ciascun comparto, ed anche i costi per attuare quelle afferenti ad eventuali ulteriori criticità che dovessero palesarsi successivamente alla cessione immobiliare ovvero correlate a eventuali interventi necessari per soddisfare particolari esigenze insediative dell'Acquirente o degli Acquirenti.

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. I Concorrenti 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 dell'Aggiudicatario, o 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. L'Aggiudicatario, o 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. L'Aggiudicatario, o gli Aggiudicatari, con la partecipazione alla gara dichiara 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 dell'Aggiudicatario, o gli Aggiudicatari, senza alcun diritto di manleva / rivalsa / rimborso nei confronti della società T.N.E. S.p.A.
7. L'Aggiudicatario, o 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, l'Aggiudicatario, o 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. L'Aggiudicatario, o 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 dell'Aggiudicatario, o gli 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 giovedì 23 luglio 2026** 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 suddetto termine perentorio di scadenza per la presentazione delle Offerte.

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 – Lotti fondiari UMI A1a, UMI A1b e UMI A2.*

7. CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'Offerta di acquisto **dovrà riguardare l'intero complesso immobiliare costituito dai tre Lotti fondiari, ovvero uno o più Lotti 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 **per l'intero Compendio immobiliare che non potrà essere inferiore al valore di Euro 7.034.418 posto a base di gara, oltre imposte e tasse di legge e oneri di vendita**; ovvero l'indicazione del prezzo offerto **per uno o due dei Lotti di interesse che non potrà essere inferiore per ciascuno di essi al correlato valore di mercato posto a base d'asta, 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 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 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 S.p.A. – Società in Liquidazione", 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 presso il Notaio delegato per l'apertura delle Offerte di acquisto saranno comunicati a mezzo posta elettronica certificata ai Concorrenti decorso il termine per la presentazione delle Offerte.

Il Notaio 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 Notaio procederà quindi a esaminare le Offerte economiche e, al fine di garantire la massimizzazione del valore di vendita e l'alienazione integrale dell'area, procederà alla comparazione tra:
 - a) la migliore offerta valida ricevuta per l'intero compendio immobiliare;
 - b) la somma delle migliori offerte valide ricevute per ciascuno dei singoli lotti, a condizione che siano pervenute offerte valide per tutti e tre i lotti.

L'aggiudicazione avverrà a favore delle offerte separate (sub b) solo qualora la loro somma economica risulti superiore all'offerta (sub a) e l'intera area risulti integralmente alienata.

In caso contrario, ovvero qualora l'offerta afferente all'intero compendio immobiliare risulti economicamente prevalente, oppure qualora uno o più lotti singoli non abbiano ricevuto offerte valide, si procederà all'aggiudicazione all'offerta riguardante l'intero compendio immobiliare (sub a).

In caso di parità tra la somma delle offerte separate e l'offerta complessiva, si darà preferenza a quest'ultima.

Le aggiudicazioni dei singoli lotti sono tra loro inscindibili: ciascuna produce effetti solo a condizione che tutte e tre si perfezionino con la stipula del contratto definitivo.

4. Le risultanze delle operazioni condotte dal Notaio e la correlata individuazione dell'Aggiudicatario Provvisorio, o 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 del Notaio.

5. Gli Offerenti interessati a partecipare alla suddetta "fase di rilancio" dovranno recapitare presso il Notaio incaricato una Offerta Migliorativa costituita dall'incremento dell'offerta economica rispetto a quanto indicato nell'Offerta originaria.
6. In occasione della seduta afferente alla "fase di rilancio" 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 determinerà l'Aggiudicatario Definitivo ovvero 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.
7. 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 che non ha valore di contratto.

I Verbali delle sedute di gara con le correlate risultanze della procedura di vendita saranno sottoposti all'esame finale del Liquidatore societario di T.N.E. S.p.A. 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. VALORI IMMOBILIARI A BASE DI GARA E OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte finalizzate all'acquisizione degli immobili oggetto della presente procedura di vendita **devono prevedere un prezzo di acquisto superiore ai valori immobiliari posti a base di gara di seguito riportati:**

"Lotto UMI A1a – Zona A": Euro 2.255.380

(duemilioniduecentocinquantacinquemilatrecentoottanta/00)

"Lotto UMI A1b – Zona A": Euro 1.415.404

(unmilionequattrocentoquindicimilaquattrocentoquattro/00)

"Lotto UMI A2 – Zona A": Euro 3.363.634

(tremilionitrecentosessantatremilaseicentotrentaquattro/00)

Valore dell'intero compendio immobiliare posto a base d'asta: Euro 7.034.418

I suddetti valori 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 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 relativa 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 – Piano Esecutivo Convenzionato Unità Minime di Intervento A1-A2-A3; Delibera Giunta Comunale 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 - e Fideiussione n. n. 50/2018/2468668 del 20/04/2018 emesse da Società Reale Mutua di Assicurazioni, Perizia immobiliare] e ad effettuare eventuali sopralluoghi dovrà inviare apposita richiesta a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: postatne@pec.torinonuovaeconomia.it.

Il Liquidatore
Dott. Davide Barberis

Allegato:

- "Dossier Informativo"