

#

## **AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

### **per la vendita di immobili di proprietà di Finpiemonte S.p.a.**

#### **1. Premesse e contesto di riferimento**

Finpiemonte S.p.A. (di seguito “**Finpiemonte**” o la “**Società**”), società in house della Regione Piemonte, svolge il compito di sostenere lo sviluppo, la ricerca e la competitività del territorio, erogando e gestendo, a favore delle imprese, risorse pubbliche destinate alla realizzazione di piani e programmi regionali, nazionali e comunitari.

Con DGR 1-5549 del 25/03/2013 (e successive DGR 1-5839/2013, DGR 32-7293/2018 e DGR 48-8954/2019) Regione Piemonte ha approvato la misura di agevolazione denominata “Fondo di Reindustrializzazione”, finalizzata al recupero (totale o parziale) di asset immobiliari di imprese produttive, ma in temporanea difficoltà, tramite l'erogazione di finanziamenti, a fronte della cessione di immobili di valore pari al finanziamento erogato.

Con DGR 4-1605 del 30/06/2020 Regione Piemonte ha affidato a Finpiemonte il ruolo di soggetto attuatore della misura, incaricandola dell'acquisizione di 5 immobili e della presentazione di un Piano per la rifunzionalizzazione e/o valorizzazione e successiva ricollocazione degli stessi sul mercato con procedura a evidenza pubblica, da attuarsi entro 5 anni a far data dall'1/01/2021 (di seguito, l'”**Incarico**”).

Tale Piano di rifunzionalizzazione (**All. 1** al presente Avviso), approvato dal Consiglio di amministrazione di Finpiemonte con delibera del 25/03/2024, è stato presentato alla Giunta regionale che ne ha preso atto nel corso dell'adunanza del 13/05/2024.

#### **2. Finalità dell'avviso**

Finpiemonte, in attuazione dell'Incarico e di quanto previsto dal Piano di rifunzionalizzazione all'art. 3.2 (“*Tentativo di ricollocazione diretta sul mercato*”), con il presente avviso intende sollecitare sul mercato proposte di acquisto degli immobili di seguito descritti.

#### **3. Oggetto di vendita**

La presente procedura ha per oggetto la vendita di n. 5 immobili, situati in Piemonte, nelle province di Verbania, Biella, Vercelli, Torino e Cuneo le cui caratteristiche sono nel seguito dettagliatamente rappresentate.

La stima degli immobili è avvenuta sulla base di valutazioni che hanno considerato le caratteristiche fisiche e le condizioni del mercato di riferimento, secondo un metodo basato sul confronto di immobili comparabili per tipologia e collocazione (MCA “*Market Comparison Approach*”) e sul calcolo di valore attuale netto del flusso di cassa dell'immobile alla data di valutazione (DCFA “*Discounted cash flow analysis*”).

##### **3.1 Caratteristiche e stato degli immobili e relativo prezzo a base d'asta**

La procedura è articolata in lotti, ciascuno corrispondente ad una unità immobiliare. Per ogni lotto oggetto della presente procedura è disponibile una scheda tecnica contenente tutte le informazioni relative al lotto medesimo. Tali schede sono allegate al presente Avviso, a cui si rimanda per un approfondimento più completo sulla caratterizzazione degli immobili (**All. 2-3-4-5-6** al presente Avviso).

**LOTTO 1 - Immobile “ex Lagostina”**

**Indirizzo:** Omegna (VB), Via IV Novembre n. 41-43-45

**Dati catastali:**

- Foglio 6 - Particella 1721 – Sub. 1 - Via IV Novembre n. 41-43-45 - Piano S1-T-1-2 – Cat. D/8;
- Foglio 6 - Particella 1722 – Sub. 1 - in Via Prati SNC - Piano T – Cat. D/1;
- Foglio 6 - Particella 1722 – Sub. 2 - in Via Prati SNC - Piano T – Cat. D/1.

**Descrizione:**

Corpo A. Edificio principale (part. 1721), si sviluppa su due piani fuori terra (oltre ad un piccolo interrato), è a pianta rettangolare; il piano terra comprende un grande area espositiva-showroom, attorno alla quale si trovano uffici di varie dimensioni; al piano primo, corrispondente all’area espositiva, vi è un’apertura attorno alla quale un corridoio a terrazza consente la vista al piano inferiore e l’accesso ad ulteriori uffici, con lo stesso schema distributivo del piano inferiore. Due corridoi sui due piani consentono l’accesso al contiguo edificio secondario.

Corpo B. Edificio secondario (part. 1721), a pianta regolare e contiguo all’edificio principale, è disposto su due piani fuori terra, oltre ad una parte interrata; al piano terra ci sono due locali, uno dei quali uso reception, un ufficio informatica ed uno adiacente ospitante il quadro elettrico; al piano primo vi sono uffici e sala riunioni, che si sviluppano intorno ad un disimpegno centrale, che permette l’accesso ad un ampio terrazzo, dal quale è possibile accedere al complesso di «Villa Giorcelli».

Corpo C. Villa Giorcelli (part. 1721), fabbricato indipendente a pianta quadra, era originariamente un’abitazione; è elevato due piani fuori terra, oltre all’interrato e sottotetto al rustico; in aderenza alla facciata ovest vi è un ulteriore corpo di fabbricato, di un unico piano e collegante la villa con l’edificio secondario.

Corpo D. Tettoia (part. 1721) all’interno dell’area in cui insiste il blocco edificato è situata una tettoia di un piano fuori terra.

Corpi E-F-G-H. Area esterna (part. 1722), in parte pavimentata e asfaltata, in parte libera sistemata a verde incolto, su cui è collocata una cabina elettrica di trasformazione e comando composta da tre ambienti e con cortile perimetrale.

**Destinazione urbanistica:**

In base allo Strumento Urbanistico vigente (PRG), l’area su cui insiste l’immobile in oggetto è azzonata in parte come “Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo industriale ed artigianale da confermare I.P.C.”, in parte in “aree con impianti esistenti ad uso artigianale e terziario commerciale e di servizio (I.A.T.)” e in parte in area di viabilità soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo normato dalla Scheda di Area N. 41 (S.U.E. via IV Novembre) delle Norme di Attuazione del vigente PRG.

**Prezzo base d’asta:**

Il prezzo base d’asta dell’immobile è fissato in Euro 835.000,00 (Euro ottocentotrentacinquemila/00).

**LOTTO 2 – Immobile “ex Demartini” comprensivo di collegamento alla rete di fornitura idrica (Società Acque Potabili di Cossila s.r.l.)**

**Indirizzo:** Biella, Via Santuario D'Oropa n. 114-118-120

**Dati catastali:**

- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 5, Via Santuario D'Oropa n. 114, piano S1-T-1, zona 2, Cat. A/10, classe U, vani 8,5;
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 6, Via Santuario D'Oropa n. 114, piano T, zona 2, Cat. A/4, classe 2, vani 2,5;
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 7, Via Santuario D'Oropa n. 118, piano S1-T-1-2, zona 2, Cat. D/1;
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22) sub. 8 et n. 68 (già n. 37) sub 15 graffati, Via Santuario D'Oropa n. 114, piano T-1, zona 2, Cat. D/1;
- Foglio 8, n. 407 (già foglio 630, n. 58, subb. 1 e 2), Via Santuario D'Oropa n.120, Cat. F1, mq 360.

**Descrizione:**

Corpo A.

-I laboratori, che si sviluppano su piani sfalsati a diverse quote, hanno struttura portante mista muratura e c.a., copertura in pannelli coibentati in lamiera e pavimentazione in prevalenza di gomma; all'interno permangono alcuni impianti afferenti la precedente attività (es. silos/vasche).

-Diversi corpi fabbrica destinati a officine/magazzini/locali tecnici/tettoie, che si sviluppano su un piano fuori terra, hanno in prevalenza struttura portante in CAP, tetto in cemento amianto ovvero piano con guaina impermeabilizzante e pavimentazione in battuto di cemento.

-Gli uffici principali, che si sviluppano su tre piani fuori terra, hanno struttura portante e solai in CAP, copertura piana impermeabilizzata con guaina; dotati di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrico; antistante area cortilizia di circa mq. 500, assoggettata ad uso pubblico (parcheggio/verde).

Corpo B.

-La palazzina uffici indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra con piano cantinato, ha struttura portante e solai in laterizio, tetto in legno e copertura in coppi; presente un cortile interno; dotata di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrico.

**Partecipazione Società Acque potabili di Cossila srl**

Il collegamento di detto immobile alla rete di fornitura idrica è garantito dalla Società Acque Potabili di Cossila srl, con sede in Biella, di cui Finpiemonte detiene una quota acquisita nell'ambito della cessione operata in suo favore da parte dell'ex proprietaria De Martini spa. Il valore nominale della partecipazione è pari ad euro 452,92. (quattrocentocinquanta/nove/92).

Tale partecipazione è oggetto di alienazione unitamente all'immobile “ex Demartini”, senza che ciò influisca sul prezzo a base d'asta indicato di seguito.

La partecipazione sarà acquisita attraverso il versamento dell'importo di euro 452,92, ulteriore rispetto all'importo offerto per l'acquisto dell'immobile.

La corresponsione dell'importo relativo alla quota di partecipazione nella società Acque Potabili di Cossila s.r.l. andrà effettuata contestualmente al versamento del prezzo di vendita secondo quanto previsto al p.to 11 del presente Avviso.

**Destinazione urbanistica:**

In base allo Strumento Urbanistico vigente (PRG), l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è azionata in parte come "Aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare", in parte come "Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale", in parte come "Aree per servizi di livello comunale S1, S2, S3, S4" e in parte come "Zona agricola normale".

**Prezzo base d'asta:**

Il prezzo base d'asta dell'immobile è fissato in Euro 460.000,00 (Euro quattrocentosessantamila/00).

**LOTTO 3 – Immobile "ex Fasano"**

**Indirizzo:** Monchiero (CN), Via Borgonuovo n. 140

**Dati catastali:**

- foglio 3, mappale 251, ente urbano di ettari 1, are 61 e centiare 13.

**Descrizione:**

-I fabbricati di lavorazione, costituiti da 4 diversi locali funzionalmente collegati tra loro e destinati ad attività produttive/depositi/locali tecnici, si sviluppano su un piano fuori terra; hanno in prevalenza struttura portante prefabbricata, formata da pilastri, travi a doppia pendenza, tegoli di copertura, con pannelli laterali coibentati in calcestruzzo a vista; presente il riscaldamento a pavimento ovvero con ventilconvettori, impianti di illuminazione interna e di distribuzione di energia elettrica mediante blindosbarre di varia grandezza; i locali sono dotati di carroponti e gru a bandiera, oltre ad una pesa per autocarri interrata.

-I fabbricati uffici e servizi, che si sviluppano su due piani fuori terra, sono collegati al principale fabbricato di lavorazione; hanno in prevalenza struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato; il riscaldamento è garantito da ventilconvettori; in tutti i locali sono presenti gli impianti elettrici ed igienico-sanitari.

-Ampia area cortilizia di circa mq. 10.629, in parte destinata a parcheggio e in parte a movimentazione merci.

Attualmente il bene risulta occupato dalla Società "B.O.B. sistemi idraulici S.P.A." in forza di contratto di locazione a uso produttivo della durata di anni 6 con tacito rinnovo per pari periodo, stipulato in data 3/12/2018 con decorrenza dall' 1/01/2019 e scadenza in data 31/12/2024. Il canone annuo pattuito è pari a euro 80.040,00 oltre IVA.

**Destinazione urbanistica:**

In base allo Strumento Urbanistico vigente (PRG), l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è azionata come "P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento" normato dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del vigente PRG, come "Verde privato inedificabile" normato dall'art. 22 delle Norme di

Attuazione del vigente PRG e come “Aree per attrezzature e servizi pubblici - Parcheggio” normato dall’art. 20 delle Norme di Attuazione del vigente PRG.

**Prezzo base d’asta:**

Il prezzo base d’asta dell’immobile è fissato in Euro 1.505.000,00 (Euro unmilione cinquecentocinquemila/00).

**LOTTO 4 – Immobile “ex Gammastamp”**

**Indirizzo:** Vercelli, Via Trento n. 38-46

**Dati catastali:**

- Foglio 87 - particella 62 - via Trento n. 38 - piani T - Cat.D/7;
- Foglio 87 - particella 296 - subalterno1 - via Trento n. 38 - piani T/I/2 Cat.D/7;
- Foglio 87 - particella 239 - via Dalmazio Birago n. 38 - piani T/I – Cat. D/7;
- Foglio 87 - particella 679 - via Dalmazio Birago n. 20 - piano T – area urbana - metri quadrati 1080 (area di pertinenza del Lotto 3);
- Foglio 87 - particella 680 - via Dalmazio Birago n. 20 - piano T – area urbana - metri quadrati 730 (area di pertinenza del Lotto 3).

**Descrizione:**

Corpo A. Il fabbricato con ingresso da Via Dalmazio Birago, che si sviluppa su un piano fuori terra, è a pianta rettangolare; ha struttura portante in muratura e copertura formata da capriate in legno, con manto impermeabile in lastre di cemento-amianto; a ridosso del corpo fabbrica principale è presente un fabbricato accessorio destinato a servizi igienici; presente area cortilizia annessa recintata di circa mq. 1.550.

Corpo B. Il fabbricato con ingresso da Via Trento, che si sviluppa su un piano fuori terra, è a pianta quasi quadrangolare; ha struttura portante in muratura e copertura formata da capriate in legno, con manto impermeabile in lastre di cemento-amianto; all’interno è presente una controsoffittatura in lastre di fibrogesso; è presente una sopraelevazione parziale di altri due piani fuori terra, con solaio in latero-cemento ed accesso da botola; nessuna area esterna.

Corpo C. Il fabbricato con ingresso da Via Dalmazio Birago e da Via Trento, di maggiori dimensioni, si sviluppa su un piano fuori terra, nella parte destinata alla produzione, e su due piani fuori terra, nella parte destinata ad uffici; è a pianta rettangolare allungata e gode di un piazzale di carico/scarico di circa mq. 1.800; costruttivamente è realizzato in elementi strutturali e di tamponamento in CP prefabbricati, con copertura costituita da travi e capriate in CAP; caratterizzato da ampi ingressi carrabili e pensilina a sbalzo.

**Destinazione urbanistica:**

In base allo Strumento Urbanistico vigente (PRG), l’area su cui insiste l’immobile in oggetto è azionata come Area “i luoghi del lavoro” normata dall’art. 21 delle Norme di Attuazione del vigente PRG.

L’Area è destinata ai seguenti usi: fabbricati di tipologie differenti destinati alla produzione di beni e servizi, alla logistica del trasporto e del prodotto e alle attività di commercio all’ingrosso e al dettaglio in sede fissa.

**Prezzo base d'asta:**

Il prezzo base d'asta dell'immobile è fissato in Euro 540.000,00 (Euro cinquecentoquarantamila/00).

**LOTTO 5 – Immobile “ex Sacal”**

**Indirizzo:** Carmagnola (TO) Via Umberto II n. 3-5

**Dati catastali:**

- Foglio 103 numero 24 subalterno 8 - via Umberto II n.3-5 - piano T - Cat.D/1;
- Foglio 103 numero 181 - via Umberto II n. 3-5 - piano T - area urbana di mq. 1340;
- Foglio 103 numero 183 - via Umberto II n. 3-5 - piano T - area urbana di mq. 2516.

**Descrizione:**

-Il capannone principale, che si sviluppa su un piano fuori terra, è costituito da un unico corpo fabbrica libero a quattro lati; composto di ampio vano principale di lavorazione e 5 vani interni destinati a servizi ed uffici; a pianta rettangolare, la struttura portante è in acciaio, su fondazioni in c.a. tradizionale; il tetto è di lamiera coibentate; presente impianto elettrico di tipo industriale (esterno in canaletta); il capannone non dispone dell'impianto di riscaldamento.

-La palazzina uffici, che si sviluppa su un piano fuori terra, è costituita da un unico corpo fabbrica libero a quattro lati; composto di 9 vani principali destinati ad uffici, magazzini e spogliatoi, oltre a servizi igienici e portico antistante; a pianta rettangolare, la struttura portante è in muratura di blocchi in calcestruzzo, su fondazioni in c.a. tradizionale; il tetto è piano, coibentato ed impermeabilizzato; presente riscaldamento ad aria (convettori) e impianto elettrico; antistante area cortilizia (parcheggio/movimentazione merci), di circa mq. 4.660, con pesa per autocarri.

-I locali tecnici sono costituiti da una centrale termica, una tettoia per ricovero mezzi e da un fabbricato secondario destinato a officina, deposito e cabina elettrica.

La viabilità di accesso e laterale (di circa mq. 3.856) è costituita da aree urbane pertinenziali al complesso industriale, così come costituisce pertinenza un ulteriore terreno di circa mq. 1.000 (di forma triangolare).

**Destinazione urbanistica:**

In base allo Strumento Urbanistico vigente (PRG), l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è azionata come Area "IA4 - Aree di impianti produttivi consolidati – lettera m" normato dall'art. 7.2.4 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.

**Prezzo base d'asta:**

Il prezzo base d'asta dell'immobile è fissato in Euro 1.460.000,00 (Euro unmilionequattrocentosessantamila/00).

**3.2 Sopralluoghi**

Sarà possibile effettuare sopralluoghi da concordare inviando una specifica richiesta a Finpiemonte spa, all'attenzione della dott.ssa Giovanna Bossi, Responsabile del Procedimento al seguente indirizzo Pec: [finpiemonte@legalmail.it](mailto:finpiemonte@legalmail.it).

Le visite in loco potranno essere effettuate non oltre il 23 dicembre 2024.

#### **4. Precisazioni sul prezzo e condizioni di vendita**

Il prezzo, costituente la base d'asta per ciascun lotto, è da intendersi al netto di spese di trasferimento della proprietà, imposte, tasse e ogni altra spesa inerente il trasferimento, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, così come visti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi vincoli e servitù attive e passive, anche se non dichiarate, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, comprensivi di eventuali beni mobili. In particolare, per ciascun lotto si segnala la presenza dei seguenti vincoli/servitù:

#### **LOTTO 1 - Immobile "ex Lagostina"**

Sono presenti le seguenti servitù:

- servitù a favore della SNAM, di cui alle scritture private autenticate dal Notaio Claudio Bellezza stipulate in data 6/05/1991: rep. n. 48174, registrata a Novara il 22/05/1991 al n. 1106 e rep. n. 48176, registrata a Novara il 22/05/1991 al n. 1105;
- convenzione a rogito Notaio Andrea Ganelli in data 9/07/2014 rep. n. 29359/19591;
- servitù a favore della società E-DISTRIBUZIONE spa con sede in Roma, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Monica Gramatica in data 16/02/2017, rep. n. 6389/3956;
- servitù di elettrodotto per locale cabina a carico del fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 1722 sub. 2;
- servitù inamovibile di elettrodotto relativa alle linee MT e bt e servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 6 Particella 1721.

#### **LOTTO 2 - Immobile "ex Demartini"**

Sono presenti i seguenti atti di asservimento urbanistico:

- parte dell'area prospiciente la via Santuario D'Oropa per mq 500 è vincolata e messa a disposizione del Comune per uso parcheggio pubblico e area verde, per impegno unilaterale di asservimento ai fini del rispetto della normativa urbanistica per l'ottenimento della CE. n° 1087 del 06/07/1976 per l'ampliamento del fabbricato industriale esistente atto del 24/07/1980, Biella e reg. all'Ufficio Registri Immobiliari di Biella il 24/07/1980 al n. 1449.

Sono presenti le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della DMG srl per accedere ai propri terreni boscati;
- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE spa, che ha il diritto di superficie su proprietà DMG srl per la presenza attualmente di due antenne TIM (di cui una verrà rimossa) per esercizio Telefonia Mobile. Diritto della durata di anni 35 a partire dal 26/06/2020.

### **LOTTO 3 - Immobile “ex Fasano”**

Sono presenti i seguenti atti di asservimento urbanistico:

- atto di Impegno Unilaterale del 5/04/1988, Rep. 4730, a rogito Notaio Catalano Maddalena, reg. a Mondovì 19/04/1988 n. 358, trascritto il 22/04/1988 art. 1728/2200, per la costituzione di vincolo a parcheggio pubblico relativamente all’orario di apertura dell’azienda, gravante su parte dell’area esterna di pertinenza del capannone posta antistante gli uffici, ai sensi del penultimo comma dell’art. 21 L.R. 56/77 e delle vigenti norme di attuazione del PRGC. Tale destinazione non può essere modificata se non a seguito di specifica richiesta e assenso da parte del Comune di Monchiero.

### **LOTTO 4 - Immobile “ex Gammastamp”**

Sono presenti le seguenti servitù:

- servitù di gasdotto per la posa di reti tecnologiche a favore dell’AZIENDA TERRITORIALE ENERGIA AMBIENTALE VERCELLI spa con sede in Vercelli ed a carico della particella 680 del Foglio 87.

### **LOTTO 5 - Immobile “ex Sacal”**

Sono presenti i seguenti atti di asservimento urbanistico:

- convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola a rogito Notaio Caterina Bima di Torino, in data 20/03/2003, rep. n. 79990 / 12674, trascritta il 25/03/2003 art. 9486/12795, riguardante le aree urbane in Carmagnola F. 103 n. 177 – 181 – 182 – 183 – 184, relativa al progetto di PEC ricadente nel DU51 Area IA4.

Sono presenti le seguenti servitù:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, diurna e notturna a carico delle aree urbane censite al Foglio 103 Mappale 24 Sub. 8, ex Sub. 3 e 5 ed a favore dei beni censiti al Foglio 103 Mappale 24 Sub. 1 e 2;
- servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, diurna e notturna a carico del bene censito al Foglio 103 Mappale 24 Sub. 2 ed a favore dell’immobile censito al Foglio 103 Mappale 24 Sub. 8, ex Sub. 3, 4 e 5.

Lo stato degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi dal venditore all’acquirente, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Finpiemonte (venditore), garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito; gli immobili così saranno alienati, senza inoltre obbligo da parte di Finpiemonte di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Finpiemonte non fornisce garanzia per vizi e difetti della cosa venduta né circa l’inesistenza di liti o vertenze relative agli immobili in oggetto.

## **5. Modalità di partecipazione alla procedura**

Per partecipare alla procedura dovrà essere redatta apposita domanda di partecipazione predisposta secondo il **Modello A (All. 7 al presente Avviso)** compilata, datata e sottoscritta dall'offerente o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o procuratore munito di idonea procura.

L'istanza dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione del presente Avviso e degli allegati e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate;
- di aver preso cognizione delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto dell'immobile e di accettare l'acquisto a corpo per aver preso visione della relativa scheda tecnica e per avere eseguito idoneo sopralluogo, ovvero, in caso non ritenuto necessario il sopralluogo, esonerando Finpiemonte da responsabilità per eventuali difformità con quanto riportato nei documenti della presente procedura;
- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Avviso;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad intervenire alla stipula del relativo atto nei tempi e modi previsti dal presente Avviso e al contestuale pagamento del prezzo;
- di farsi carico di tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione, ivi comprese le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento della proprietà.

#### **6. Soggetti ammessi alla procedura e requisiti di ammissione**

Sono ammessi a presentare offerte:

- le persone fisiche;
- le persone giuridiche (società o enti).

Sono ammesse anche le offerte presentate da forme associate dei sopra indicati soggetti.

I soggetti offerenti devono possedere i seguenti requisiti:

- a) essere pienamente capaci a contrarre, non essere interdetti o inabilitati e che non vi siano procedimenti in corso per la dichiarazione di uno di tali stati;
- b) nel caso di persone giuridiche, essere iscritte alla C.C.I.A.A.;
- c) non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione straordinaria e che non vi siano procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- d) assenza di misure o condanne penali definitive che comportino, al momento della presentazione dell'offerta, la perdita o sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 e ss. L. 689/81 e s.m.i.;
- e) assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 67 del d.lgs 159/2011 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136";
- f) assenza di sentenze di condanna passate in giudicato, o di decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o di sentenze di applicazione della pena su richiesta, per reati gravi in danno allo Stato che incidono sulla moralità professionale, ovvero sentenze passate in giudicato per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, citati all'art. 57, direttiva 2014/24/UE.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti d), e), f) dovranno essere rese anche per conto del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali; dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo.

Il possesso dei predetti requisiti dev'essere dichiarato dai partecipanti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, secondo il **Modello B (All. 8)**, compilata, datata e sottoscritta dall'offerente o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante e corredata dalla seguente documentazione:

- copia della carta d'identità in corso di validità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è congiunta, copia delle carte d'identità di tutti i soggetti che sottoscrivono l'offerta o copia della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché della dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

## **7. Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere:

- il prezzo offerto, superiore al prezzo base indicato al punto 3);
- il termine di pagamento: versamento in unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita;
- la garanzia da presentarsi secondo le modalità di cui in appresso;
- esclusivamente per l'acquisto del Lotto 2 - Immobile "ex Demartini", l'offerta dovrà essere altresì comprensiva dell'acquisto della quota della Società Acque potabili di Cossila srl pari ad euro 452,92.

L'offerta dovrà essere redatta secondo il **Modello C (All. 9)**, compilata, datata e sottoscritta dall'offerente persona fisica o, nel caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o procuratore munito di idonea procura.

L'offerta è vincolante ed irrevocabile per la durata di 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione della domanda.

Non sono ammesse:

- offerte per importi uguali o inferiori al prezzo a base d'asta;
- offerte parziali, indeterminate o condizionate;
- più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto;
- offerte per procura.

Sono ammesse:

- l'offerta congiunta da parte di più soggetti i quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione e l'offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi

procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale al plico contenente i documenti;

- offerte per più lotti da parte del medesimo soggetto.

### 7.1. Garanzia

Gli offerenti dovranno effettuare un deposito cauzionale da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- bonifico bancario sul c/c intestato a Finpiemonte, codice IBAN IT14U0306901000100000136270 esistente presso l'Istituto di credito Intesa Sanpaolo Spa;
- garanzia bancaria autonoma a prima richiesta di durata non inferiore a 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta,

di importo pari al 10% del prezzo a base d'asta a garanzia della serietà dell'offerta e del pagamento del prezzo.

In caso di garanzia bancaria, essa dovrà avere efficacia per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta di Finpiemonte, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

Detto deposito cauzionale sarà:

- imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- trattenuto da Finpiemonte a titolo di penale risarcitoria, nel caso di inadempimenti di cui ai successivi punti 10) e 11);
- restituito agli offerenti non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale è infruttifero e quindi improduttivo di interessi.

### Tabella riepilogativa:

N. LOTTO	IMMOBILE	PREZZO BASE D'ASTA	IMPORTO CAUZIONE
1	LAGOSTINA - Omegna (VB)	Euro 835.000,00	Euro 83.500,00
2	DE MARTINI - Biella	Euro 460.000,00	Euro 46.000,00
3	FASANO - Monchiero (CN)	Euro 1.505.000,00	Euro 150.500,00
4	GAMMASTAMP - Vercelli	Euro 540.000,00	Euro 54.000,00
5	SACAL - Carmagnola (TO)	Euro 1.460.000,00	Euro 146.000,00

### 8. Termini e modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla procedura gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta a Finpiemonte Spa, Galleria San Federico n. 54, 10121 Torino:

- a mezzo posta raccomandata;
- tramite corriere privato;
- consegna a mano, dal lunedì al giovedì, dalle ore 8:30 alle 18:00 o il venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:30 (in quest'ultimo caso, si informa che il giorno 24 dicembre l'azienda sarà operativa con orario

lavorativo di mezza giornata nella fascia oraria 8:30 – 13:30 e che ha programmato un periodo di chiusura aziendale dal 30 dicembre al 3 gennaio);

in plico sigillato recante all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e l'indirizzo - la seguente dicitura: **“offerta per l'acquisto dell'immobile .....**”

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere i seguenti documenti:

1. domanda di partecipazione, di cui al **Modello A**;
2. dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di cui al **Modello B**, inclusi gli allegati;
3. busta singola sigillata non trasparente, recante all'esterno il nominativo/ragione sociale del mittente e la dicitura **“Busta offerta economica”**, contenente:
  - l'offerta economica di cui al **Modello C**;
  - il deposito cauzionale di cui al punto 7.1 del presente Avviso (garanzia bancaria o contabile di bonifico).

**IL PLICO COSÌ FORMATO, DOVRA' PERVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE PERENTORIO DEL:**

**14 GENNAIO 2025 ALLE ORE 18:00, A PENA DI ESCLUSIONE.**

Non farà fede il timbro postale di spedizione ma il timbro/data/ora apposti al momento del ricevimento.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Ove per qualsiasi causa esso non giunga a destinazione in tempo utile, Finpiemonte non sarà in ogni caso responsabile.

Offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente Avviso, o che dovessero pervenire oltre il suddetto termine, anche se sostitutive o aggiuntive di precedenti offerte pervenute in tempo utile, non saranno ammesse.

**N.B: NEL CASO DI OFFERTA PER PIU' LOTTI, POTRA' ESSERE PREDISPOSTA UN'UNICA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE.**

### **9. Svolgimento della procedura**

Successivamente alla scadenza del termine di cui al punto 8, il Responsabile del procedimento provvederà a convocare tramite PEC alla seduta pubblica tutti i soggetti che abbiano presentato domanda di partecipazione per l'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica.

**La vendita si terrà il giorno 17 GENNAIO 2025 alle ore 10:00 presso la sede di Finpiemonte Spa, Galleria San Federico n. 54, 10121 Torino**

Il Responsabile del procedimento procederà alle seguenti operazioni:

- a) verifica della regolare consegna dei plichi con le modalità e nei termini previsti al punto 8 del presente Avviso. Qualora il plico non risulti pervenuto con le modalità ed i termini indicati non si darà corso all'apertura dello stesso e l'offerente verrà escluso;

- b) apertura dei plichi e verifica della completezza, correttezza ed idoneità della documentazione: qualora la documentazione risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto al precedente punto 8 non si darà corso all'apertura della busta economica e il concorrente verrà escluso;
- c) aperte le buste economiche e letta l'offerta presentata, nel caso di pluralità di offerte di identico importo verrà avviata per ciascun lotto una gara al rialzo;
- d) sulla base degli importi offerti, il Responsabile del procedimento provvederà a stilare una graduatoria e l'offerta più alta si aggiudicherà il lotto.

Dell'aggiudicazione dell'asta sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet di Finpiemonte [www.finpiemonte.it](http://www.finpiemonte.it) , di Finpiemonte partecipazioni [www.finpiemonte-partecipazioni.it](http://www.finpiemonte-partecipazioni.it) e sui siti dei comuni di Omegna, Biella, Monchiero, Vercelli e Carmagnola.

#### **10. Criterio di aggiudicazione**

L'aggiudicazione verrà disposta a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto, pertanto non sono previste fasi di rilancio, fatto salvo il caso di offerte di identico importo, per cui si darà la possibilità di rilancio. In questo caso, nel corso della stessa seduta, ciascun lotto verrà aggiudicato all'offerente che, all'esito di rilanci minimi e illimitati, avrà presentato il migliore rilancio al rialzo, non seguito da altro rilancio nel tempo prestabilito. Sono previsti rilanci minimi non inferiori al 2% del prezzo a base d'asta. La tempistica per i rilanci è di un minuto.

Nel caso non siano presenti tutti i soggetti o non intendano rilanciare sull'offerta ovvero in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

Nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida per ciascun lotto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente la cui offerta sia comunque superiore al prezzo a base d'asta.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

Il Responsabile del procedimento stilerà la graduatoria definitiva e della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione.

Il provvedimento di aggiudicazione verrà comunicato dal Responsabile del Procedimento all'aggiudicatario a mezzo Pec. Con la comunicazione di aggiudicazione verrà altresì assegnato un termine di 45 (quarantacinque) giorni entro cui stipulare il contratto di compravendita ed effettuare il pagamento del prezzo, mediante bonifico.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione trattenuta, fermo restando il risarcimento del maggior danno. Conseguentemente, Finpiemonte potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, ove lo stesso sia ancora interessato.

Finpiemonte rimane impegnata solo dopo la stipula del contratto di compravendita e, pertanto, potrà fino a quel momento e per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a/r o Pec e restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento.

Successivamente all'aggiudicazione, il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari.

La somma prestata a titolo di cauzione dall'aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita.

### **11. Pagamento del prezzo e stipula dell'atto di compravendita**

Il pagamento del prezzo di vendita dovrà essere effettuato entro il rogito dell'atto di compravendita, da stipularsi entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, presso il notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno altresì le spese d'atto, fiscali e conseguenti. L'espletamento delle verifiche e regolarizzazioni ipocatastali e ogni eventuale altro adempimento utile al rogito notarile di compravendita è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare il prezzo nel termine indicato nella comunicazione di cui sopra, Finpiemonte tratterà il deposito cauzionale versato a titolo di risarcimento danni e in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

### **12. Termine**

Il termine del procedimento è stabilito in 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso alla data di stipula del contratto.

### **13. Consultazione della documentazione e informazioni**

Per eventuali informazioni sulla procedura o per visionare le perizie di stima degli immobili sarà possibile inviare una specifica richiesta a Finpiemonte al seguente indirizzo Pec: [finpiemonte@legalmail.it](mailto:finpiemonte@legalmail.it) all'attenzione della dott.ssa Giovanna Bossi.

Le eventuali richieste di informazioni dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza per la presentazione delle offerte di cui al presente Avviso (7 gennaio 2025).

### **14. Responsabile del procedimento**

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Giovanna Bossi, Responsabile dell'Area Pianificazione strategica e Relazioni esterne di Finpiemonte.

### **15. Riservatezza dei dati**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 ("GDPR 2016/679"), recante disposizioni relative al trattamento dei dati personali, si informa che i dati personali forniti saranno trattati nel rispetto della normativa richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuta Finpiemonte. L'informativa specifica è allegata al presente Avviso (**All. 10**).

### **16. Pubblicità**

Del presente Avviso, è data pubblicità:

in forma completa compresi gli allegati,

- sul sito internet di Finpiemonte [www.finpiemonte.it](http://www.finpiemonte.it);
- sul sito internet di Finpiemonte partecipazioni [www.finpiemonte-partecipazioni.it](http://www.finpiemonte-partecipazioni.it);
- sul sito internet dei comuni di Omegna, Biella, Monchiero, Vercelli e Carmagnola.

per estratto,

- su quotidiani a tiratura locale e siti internet autorizzati.

**Documenti della procedura:**

- All.1) Piano di rifunionalizzazione;
- All.2) scheda tecnica immobile LAGOSTINA;
- All.3) scheda tecnica immobile DE MARTINI;
- All.4) scheda tecnica immobile FASANO;
- All.5) scheda tecnica immobile GAMMASTAMP;
- All.6) scheda tecnica immobile SACAL;
- All.7) modello A – domanda di partecipazione;
- All.8) modello B – dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti;
- All.9) modello C – offerta economica;
- All.10) informativa ai sensi dell’art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Giovanna Bossi