Oggetto: invito a presentare un’offerta vincolante d’acquisto per l’alienazione dell’immobile “Area I1-Sa3 di P.R.G. del Comune di Trofarello”.

Egregi Signori,

avendo ricevuto la Vostra manifestazione di interesse, Vi invitiamo a partecipare alla procedura per l’alienazione dell’immobile “Area I1-Sa3 di P.R.G. del Comune di Trofarello”, secondo le condizioni esplicitate nel presente documento (“**Lettera di invito**”), formulando la Vostra offerta vincolante per l’acquisto dell’Immobile meglio descritto al successivo punto 2 (da ora la “**Offerta**”).

Formano parte integrante ed essenziale della presente Lettera di invito i seguenti allegati:

A1 – modello domanda di partecipazione;

A2 – modello di offerta economica

A3 – schema contratto preliminare di vendita;

A4 – brochure esplicativa delle caratteristiche edificatorie dell’immobile in vendita;

A5 – modello dell’impegno a rinnovare la Garanzia.

1. **SOGGETTO CHE INDICE LA PROCEDURA:**

Montepo S.r.l. in liquidazione. (da ora “**Montepo**”)

**C.so Marche, 79 - 10146 Torino**

tel. **011.7172321**

fax **011.7730381**

pec **montepo@pec.it**

sito della committenza: [**www.montepo.com**](http://www.montepo.com).

Il Responsabile del procedimento con riguardo alla presente procedura è la Dott.ssa Raffaella Vitale, indirizzo mail montepo@finpiemontepartecipazioni.it.

1. **OGGETTO:**

La vendita ha per oggetto i terreni siti nei Comuni di Moncalieri e Trofarello (TO), interni all’area denominata I1-Sa3 del Piano Regolatore Generale di Trofarello, approvato con D.G.R. n. 26-7149 del 22 ottobre 2007 (“**l’Immobile**”); l’Immobile ha una superficie catastale complessiva pari a mq. 41.417, di cui mq. 39.269 nel Comune di Trofarello (TO) e mq. 2.148 nel Comune di Moncalieri. Le attuali N.T.A. del P.R.G. consentono l’elevazione di fabbricati sino ad un massimo di mq. 15.907 di Superficie Utile Lorda, da realizzarsi secondo quanto regolato dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “P.P. area I1 e Sa1” approvato con D.C.C. n. n.69 del 13/12/2004 del Comune di Trofarello e redatto sulla base del previgente P.R.G. e da destinare alle funzioni ivi previste agli artt. 4 e 8 delle N.T.A. (destinazione commerciale/terziario) ovvero, previo ottenimento dall’amministrazione comunale competente del Permesso di costruire con contestuale Variante Urbanistica semplificata ai sensi dell’art. 17-bis della L. Regionale Piemontese 56/77, a destinazione produttiva, come meglio specificato nell’Allegato A4 alla presente lettera di invito.

L’Immobile è meglio descritto nella tabella che segue.



1. **CRITERIO DIAGGIUDICAZIONE**

Il contratto preliminare di vendita dell’Immobile verrà stipulato con il concorrente che abbia presentato la migliore offerta economica, da intendersi come offerta recante il miglior “*Prezzo di acquisto*” rispetto alla base d’asta di Euro 2.150.000,00 (“**Prezzo Minimo**”). Non sono ammesse offerte di importo pari o inferiore al Prezzo Minimo.

1. **NORME GENERALI**

4.1 Non saranno prese in considerazione Offerte o indicazioni di valore, ricevute durante una qualsiasi fase della procedura, le cui entità siano legate ad una formula o al valore di Offerta espresso da altri Offerenti (a titolo esemplificativo non è ammessa offerta che faccia riferimento ad una percentuale di rialzo rispetto a quella più alta ricevuta da Montepo). Non sono ammesse Offerte condizionate.

4.2 è fatto divieto all’Offerente di agire in veste di fiduciario, agente o intermediario di un soggetto terzo.

4.3 è facoltà, ma non obbligo, di Montepo richiedere chiarimenti e precisazioni in relazione alle Offerte presentate. In caso di inadempimenti formali sanabili rispetto agli adempimenti richiesti dalla Lettera di Invito, è facoltà di Montepo richiedere, con termine perentorio, la regolarizzazione dell’Offerta presentata.

4.4 Gli Offerenti non potranno comunicare il loro interesse nella possibile presentazione dell’Offerta o nella conclusione del contratto ad altri Offerenti potenziali. Saranno in ogni caso escluse le offerte per le quali si possa evincere la provenienza da un unico centro decisionale.

4.5 Né l’Avviso, né la presente Lettera di Invito né il Contratto Preliminare né qualsiasi altro documento di cui alla presente procedura o comunque trasmesso da Montepo costituiscono un’Offerta contrattuale alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, trattandosi esclusivamente di un invito a presentare Offerte, che Montepo è discrezionalmente libera di accettare o meno. Montepo non assume pertanto responsabilità od obbligo alcuno nei confronti di qualsiasi Offerente sulla modalità di conduzione o sugli esiti della presente procedura e, successivamente, gli unici impegni di Montepo saranno quelli espressamente contenuti nel Contratto Preliminare, una volta eventualmente sottoscritto da Montepo. Montepo quindi non avrà alcun obbligo di accettare una qualsiasi Offerta, sia che essa indichi o meno il prezzo più conveniente o risulti l’Offerta migliore ai sensi della presente procedura. In particolare, qualunque obbligo giuridico in capo a Montepo sorgerà esclusivamente in caso di sottoscrizione del contratto preliminare.

 Pertanto i dati ed informazioni contenuti nella Brochure informativa e tutte le altre informazioni comunque trasmesse all’Offerente da Montepo non determineranno alcuna responsabilità di Montepo in relazione al Contratto Preliminare.

4.6 Ognuno degli Offerenti sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato alla presente procedura e all’acquisto.

4.7 Ognuno degli Offerenti si impegna a mantenere la più stretta riservatezza su tutta la documentazione ricevuta e si impegna ad utilizzare tale documentazione ai soli fini della partecipazione alla presente procedura.

4.8 Montepo si riserva l’insindacabile facoltà di interrompere la presente procedura di scelta in qualsiasi fase della stessa, senza che da ciò possa derivare in capo ad essa alcuna responsabilità di natura contrattuale, extracontrattuale e precontrattuale ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

4.9 Si precisa che Montepo si riserva la facoltà di verificare, prima della stipulazione del Contratto preliminare, che l’Offerente che abbia formulato la migliore Offerta abbia i requisiti di cui alla normativa antimafia.

4.10 Eventuali chiarimenti concernenti la presente procedura possono essere richiesti ai seguenti contatti: tel. 011.7172321, e-mail montepo@finpiemontepartecipazioni.it. I chiarimenti possono essere richiesti non oltre cinque giorni prima dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte, di cui al successivo paragrafo 6. I chiarimenti verranno pubblicati sul sito Web di Montepo entro tre giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte

1. **TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ciascun Offerente non può presentare più di una Offerta.

Il soggetto invitato alla procedura dovrà recapitare, a mezzo posta o corriere o personalmente o comunque con modalità adeguate a consentire a Montepo di rilasciare al soggetto che la presenta un’attestazione comprovante l’avvenuto ricevimento, entro il giorno **28 dicembre 2020, ore 12:00**, **a pena di esclusione,** presso la sede di Montepo in Torino, Corso Marche 79, un plico (da ora il “**Plico**”) chiuso e sigillato sui lembi di chiusura, contenente una Busta A e una Busta B, entrambe chiuse e sigillate sui lembi di chiusura. Sul plico dovranno essere riportati il nominativo del concorrente e la seguente dicitura: “*Montepo Srl in liquidazione – procedura per la vendita area I1-Sa3 di P.R.G. del Comune di Trofarello*”.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra Offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad Offerta precedente.

Farà fede esclusivamente la data di ricezione del plico da parte di Montepo; il recapito del Plico si intende a esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il Plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

1. **CONTENUTO DEL PLICO**

Il Plico di cui al precedente paragrafo 6. dovrà contenere, **a pena di esclusione**, una Busta A – istanza di partecipazione - e una Busta B – offerta economica -, entrambe chiuse e sigillate sui lembi di chiusura.

La Busta A dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione alla procedura di vendita redatta preferibilmente sulla base del modello A1 (il cui formato editabile è disponibile sul suo sito web [www.montepo.com](http://www.montepo.come), alla sezione Bandi ed Avvisi di gara) allegato alla Lettera di invito, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente, corredata dalla copia di un documento di identità del sottoscrittore, contenente le seguenti informazioni e dichiarazioni:
2. identificazione del soggetto proponente, sede o residenza, indirizzo PEC e fax ove poter inviare le relative comunicazioni;
3. dichiarazione di insussistenza di procedure di liquidazione, concorsuali o che comunque denotino lo stato di insolvenza, la cessazione dell’attività e/o di situazioni tali da determinare il rischio sostanziale che alcuna delle suddette circostanze possa determinarsi;
4. dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (in caso di persona fisica);
5. dichiarazione di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti, stabilite dall’art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
6. dichiarazione che nei propri confronti non è pendente procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
7. impegno a mantenere riservate tutte le informazioni ricevute e ad utilizzarle unicamente al fine di partecipare alla presente procedura.

In caso di soggetto gruppo l’istanza di partecipazione deve essere sottoscritta da ciascun componente del soggetto gruppo o dal relativo legale rappresentante.

La Busta B dovrà contenere:

1. Offerta vincolante per l’acquisto dell’Immobile, redatta preferibilmente utilizzando il modello A2 (il cui formato editabile è disponibile sul suo sito web [www.montepo.com](http://www.montepo.come), alla sezione Bandi ed Avvisi di gara) allegato alla Lettera di Invito che:
2. dovrà essere sottoscritta validamente dal titolare o legale rappresentante o procuratore dell’Offerente (in caso di soggetto firmatario diverso dal legale rappresentante dovrà essere allegata anche copia della procura o dell’altro atto che abilita alla firma della documentazione).
3. dovrà contenere l’impegno a mantenere ferma e irrevocabile la propria Offerta per 90 giorni dalla scadenza del termine di ricezione delle offerte, con ulteriore impegno a mantenere ferma e irrevocabile l’offerta medesima per ulteriori 30 giorni in caso di semplice richiesta da parte di Montepo.
4. dovrà contenere l’espressa accettazione di tutte le condizioni normative ed economiche specificate nello schema di contratto preliminare e, dovrà altresì contenere l’attestazione del firmatario che egli possiede i necessari poteri rappresentativi e che sono stati adottati tutti gli atti deliberativi degli organi sociali necessari per la stipulazione del Contratto Preliminare.
5. dovrà indicare il prezzo offerto per l’acquisto dell’Immobile non inferiore al prezzo minimo indicato nel paragrafo 3. che precede, espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e il prezzo espresso in lettera farà fede il prezzo più conveniente per Montepo.
6. il testo dello schema di contratto preliminare e relative appendici compilato nell’intestazione con il nome e/o la denominazione dell’Offerente, siglato in ogni pagina del contratto e delle appendici e firmato in calce con doppia sottoscrizione ed integrato con il prezzo offerto (**il tutto in duplice copia**). Il tutto al fine di integrale accettazione delle condizioni normative ed economiche riportate nello schema di contratto di preliminare di vendita.
7. il testo della presente Lettera di Invito siglata in ogni pagina e firmata in calce per accettazione.
8. una Garanzia, pari al 2 per cento del prezzo minimo a base della procedura, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell’offerente. La garanzia fideiussoria, a scelta dell’offerente, potrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell’albo di cui all’[articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1993_0385.htm#107), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La Garanzia provvisoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 codice civile, l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Montepò.

La garanzia può anche essere costituita, a scelta dell’offerente, mediante assegno circolare intestato a MONTEPO S.r.l. in liquidazione ovvero con bonifico eseguito alle seguenti coordinate IBAN IT95E0306901000100000121826, a titolo di garanzia a favore di Montepo Srl in liquidazione. In caso di assegno, lo stesso dovrà essere accompagnato dalla seguente dichiarazione, sottoscritta dal concorrente: “*in data \_\_\_\_\_\_\_\_, io sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ho consegnato la somma di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a Montepo a titolo di pegno per la partecipazione alla procedura per la vendita dell’area I1-Sa3 di P.R.G. del Comune di Trofarello*”. Nel caso di costituzione della cauzione tramite bonifico, la causale dovrà essere la seguente: “*garanzia per la partecipazione alla procedura per la vendita dell’area I1-Sa3 di P.R.G. del Comune di Trofarello*”.

La garanzia dovrà avere efficacia per almeno 90 giorni e dovrà essere corredata dall’impegno del garante a rinnovare la garanzia medesima, su semplice richiesta di Montepo, per altri 30 giorni o per il diverso termine indicato da Montepo medesima. Tale impegno potrà essere rilasciato utilizzando il modello di cui all’Allegato A5 (il cui formato editabile è disponibile sul suo sito web [www.montepo.com](http://www.montepo.come), alla sezione Bandi ed Avvisi di gara).

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto preliminare dopo l’individuazione del soggetto miglior offerente dovuta ad ogni fatto riconducibile all’offerente o all’adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli [articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0159.htm#084); la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto preliminare.

Le garanzie rilasciate dai soggetti non individuati come migliori offerenti verranno restituite.

L’offerta deve essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente, corredata dalla copia di un documento di identità del sottoscrittore. In caso di soggetto gruppo, l’offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei soggetti offerenti.

Si precisa che non sono ammesse modifiche o integrazioni al testo del Contratto Preliminare dello schema di Offerta Economica e del contenuto della presente Lettera di Invito.

In caso di presentazione dell’Offerta da un “soggetto gruppo” l’Offerta Economica, il contratto preliminare e la presente lettera dovranno essere sottoscritti da tutti i componenti il “soggetto gruppo”; inoltre i “soggetti gruppo” dovranno allegare impegno sottoscritto da tutti in cui:

1. si impegnano in caso di acquisto a costituire un consorzio o altro soggetto comune che provveda all’acquisto ovvero indicano specificamente la ripartizione tra loro dell'Immobile ovvero dichiarano di voler acquistare l’immobile in comunione;
2. si impegnano ad assumere in via solidale tra loro e con l’eventuale soggetto sub lettera a) che precede tutti gli obblighi derivanti dalla conclusione del contratto preliminare e definitivo di acquisto (o dei contratti preliminari e definitivi di acquisto).
3. **SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

I plichi pervenuti nel termine di cui al paragrafo 6. che precede verranno aperti nella seduta pubblica che si terrà il 29 dicembre 2020 alle h. 15:00 in remoto, tramite collegamento telematico audio-video Hangouts Meet che sarà comunicato ai soggetti concorrenti a mezzo PEC. Alla seduta pubblica potranno partecipare esclusivamente i soggetti che hanno presentato offerta.

Sarà facoltà, ma non obbligo, di Montepo richiedere chiarimenti e precisazioni in relazione alle offerte presentate. In caso di inadempimenti formali sanabili, è facoltà di Montepò di richiedere, con termine perentorio, la regolarizzazione dell’offerta**.**

La commissione di apertura delle buste procederà a verificare la correttezza formale del Plico e del suo contenuto e procederà all’apertura delle buste e a redigere la graduatoria.

La commissione avrà facoltà di aggiornare ad altra data la seduta ove le predette operazioni non siano state completate.

La commissione riferirà gli esiti al liquidatore cui spetterà la decisione finale di vendita, fatto salvo quanto specificato nell’articolo 4.5 che precede.

All’Offerente prescelto verrà comunicata la data di sottoscrizione del contratto preliminare. All’atto della sottoscrizione dovrà essere versato o dovrà essere fornita prova di avere versato a Montepo, a titolo di **caparra confirmatoria, il 15% del prezzo offerto,** oltre IVA ai sensi di legge.

Il versamento della citata caparra confirmatoria dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato a Montepo S.r.l. in liquidazione: IT95E0306901000100000121826 ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Montepo S.r.l. in liquidazione.

Qualora il Contratto Preliminare non dovesse essere sottoscritto o la caparra confirmatoria non dovesse essere versata a Montepo nei termini e con le modalità suddette, quest’ultima procederà ad incassare l’importo della Garanzia e l’aggiudicazione si intenderà automaticamente decaduta, con facoltà per Montepo di trattare la vendita dell’Immobile direttamente con gli offerenti che seguono in graduatoria.

Entro i quindici giorni successivi al versamento della citata caparra confirmatoria, sarà restituita la cauzione provvisoria pari al 2% del Prezzo offerto.

1. **PARITA’ DI OFFERTE E CRITERIO DI PRIORITA’**

In caso di Offerte di pari valore, si procederà come di seguito. Montepò chiederà agli offerenti che hanno presentato offerta di identico valore di presentare un’offerta migliorativa entro il termine e con le modalità che verranno comunicate da Montepo medesima a mezzo PEC. Le nuove offerte migliorative verrano aperte in una ulteriore seduta pubblica la cui data verrà comunicata agli offerenti tramite PEC e a cui potranno partecipare soltanto i concorrenti che abbiano provveduto a presentare l’offerta migliorativa.

Il contratto verrà stipulato con il soggetto che abbia presentato l’offerta migliorativa di più alto importo.

In caso di ulteriore parità o nel caso in cui nessuno dei soggetti invitati a presentare l’offerta migliorativa invii a Montepo tale offerta migliorativa si procederà con estrazione a sorte al fine di determinare quale sia il soggetto con cui stipulare il contratto preliminare alle condizioni indicate nella prima offerta.

1. **CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA**

Il contratto definitivo di vendita e di trasferimento della proprietà redatto per atto notarile, si prevede che avvenga entro il 1 marzo 2021 (in ogni caso, fatto salvo diverso accordo scritto tra le parti e comunque per esigenze esclusive di Montepo connesse con l’espletamento della presente procedura) presso studio notarile indicato dall’Offerente; la consegna dell’Immobile e il pagamento del saldo corrispettivo dovranno avvenire contestualmente. Non sono ammesse dilazioni di pagamento del prezzo. L’Offerente, fermo il suo impegno di acquisto in proprio, qualora sia una impresa che intende utilizzare direttamente l’Immobile per svolgervi la propria attività, potrà chiedere di riservarsi la facoltà di designare in sede di contratto definitivo:

a) società di leasing che concluda un contratto di locazione finanziaria con l’Offerente quale utilizzatore;

b) società immobiliari, fondi immobiliari o altri investitori che assumano nel contratto definitivo di vendita l’impegno di mettere a disposizione (sotto forma di locazione della durata minima di dieci anni o altro adeguato mezzo contrattuale) l’Immobile all’Offerente.

Nel caso in cui l’Offerente intenda riservarsi di designare un soggetto di cui alla lettera b) dovrà indicare nella Lettera di Offerta vincolante il nominativo del soggetto che intende nominare.

Qualora entro il predetto termine il contratto definitivo di vendita non dovesse essere stipulato per qualunque fatto imputabile all’offerente, Montepo è sin da ora autorizzata a trattenere la caparra confirmatoria versata in sede di contratto preliminare a titolo di penale per la mancata stipula del contratto definitivo e negoziare direttamente con il soggetto che segue nella graduatoria.

1. **CONSEGNA DELL’IMMOBILE**

La consegna dell’Immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita.

1. **SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese di contratto, bolli, imposta di registro, ecc. sono a carico esclusivo dell'acquirente senza diritto di rivalsa.

1. **CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente alla procedura di scelta dell’Acquirente sarà esclusivamente competente il Foro di Torino, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa giurisdizione o competenza giudiziaria.

 Il Liquidatore

 Raffaella Vitale

Per accettazione [indicare nominativo offerente] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

L’Offerente [firma] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_