

AVVISO PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE TRATTATIVA

PRIVATA DIRETTA DI UN IMMOBILE 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 individuato in Finpiemonte il 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.

In attuazione del Piano di rifunzionalizzazione, Finpiemonte ha pubblicato in data 15/11/2024, 9/04/2025 e 1/9/2025 tre Avvisi d'asta per la vendita in lotti degli immobili.

Successivamente, dopo i vani tentativi di vendita, Finpiemonte ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per uno degli immobili oggetto di vendita e nella specie l'immobile “ex Fasano” di Monchiero (di seguito “**Immobile ex Fasano**”).

Pertanto Finpiemonte, in ossequio a principi di imparzialità, trasparenza e correttezza, intende verificare se vi siano sul mercato ulteriori soggetti interessati all'acquisto dell'Immobile ex Fasano alle condizioni e nei termini nel seguito indicati.

2. Finalità dell'avviso

Il presente Avviso non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi e non vincola in alcun modo Finpiemonte, ma è da considerarsi meramente esplorativo del mercato. Finpiemonte resta quindi libera di avviare altre procedure e/o di sospendere e/o interrompere e/o revocare in qualsiasi momento la presente procedura e/o la successiva eventuale fase di individuazione dell'acquirente, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa.

3. Oggetto di vendita

La presente procedura ha per oggetto l'alienazione mediante trattativa privata diretta dell'Immobile ex Fasano di seguito descritto, da espletarsi con il metodo delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta.

3.1 Caratteristiche e stato dell'immobile e prezzo a base d'asta

Nella scheda tecnica, allegata al presente Avviso sono contenute tutte le informazioni dettagliate relative all'Immobile ex Fasano (**All. 1**).

Immobile "ex Fasano"

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

Dati catastali: foglio 3, mappale 251, sub.1, 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 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 31/12/2030. 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 1.001.712,00 (Euro unmilione millediecisettedodici/00).

3.2 Sopralluoghi

Sarà possibile effettuare sopralluoghi da concordare inviando specifica richiesta a Finpiemonte S.p.A, all'attenzione della dott.ssa Giovanna Bossi, Responsabile del Procedimento al seguente indirizzo Pec: finpiemonte@legalmail.it.

Le visite in loco potranno essere effettuate entro il 22 maggio 2026.

4. Precisazioni sul prezzo e condizioni di vendita

Il prezzo, costituente la base d'asta, 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'acquirente.

L'immobile è venduto a corpo e non a misura, così come visto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso 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; l'immobile così sarà alienato, 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 all'immobile 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. 2 al presente Avviso)** compilata, datata e sottoscritta dall'offerente se persona fisica 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 ex Fasano e di accettare l'acquisto a corpo per aver preso visione della relativa scheda tecnica e per avere eseguito (eventualmente) 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 connesse all'acquisto, 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 non avere 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 deve essere attestato dai partecipanti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, secondo il **Modello B (All. 3)**, 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, pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato al punto 3);
- le modalità di pagamento: versamento di euro 100.171,20 entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a titolo di caparra confirmatoria; il restante prezzo al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'offerta dovrà essere redatta secondo il **Modello C (All. 4)**, 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 fino al 30 giugno 2026.

Non sono ammesse:

- offerte per importi inferiori al prezzo a base d'asta;
- offerte parziali, indeterminate o condizionate;
- offerte per procura o per il tramite di mediatori.

7. 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 plico sigillato recante all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e l'indirizzo - la seguente dicitura: **"Offerta per acquisto Immobile ex Fasano-Monchiero"**

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

29 MAGGIO 2026 ALLE ORE 11:00, 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.

8. Svolgimento della procedura

Successivamente alla scadenza del termine di cui al punto 7, 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 3 giugno 2026 alle ore 15:00 presso la sede di Finpiemonte, Galleria San Federico n. 54, 10121 Torino

Il Responsabile del procedimento procederà alle seguenti operazioni:

- a) verifica della regolarità dei plichi secondo quanto previsto al punto 7 del presente Avviso.;
- b) verifica della completezza, correttezza ed idoneità della documentazione presentata: qualora la documentazione risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto al precedente punto 7, non si darà corso all'apertura della busta economica e l'offerente verrà escluso;
- c) apertura buste economiche; nel caso di pluralità di offerte di identico importo rispetto alla base d'asta verrà avviata 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 la procedura.

9. Criterio di aggiudicazione

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

Sono previste fasi di rilancio rispetto all'offerta più alta ricevuta, per cui, nel corso della stessa seduta, la vendita verrà aggiudicata all'offerente che 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.

Alla eventuale fase dei rilanci sarà invitato a partecipare anche il soggetto che ha già presentato offerta di acquisto.

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

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 indicato l'IBAN sul quale dovrà essere effettuato, entro 5 giorni, il bonifico di euro 100.171,20 e verrà altresì assegnato un termine entro cui stipulare il contratto di compravendita, comunque non oltre il 31/07/2026, ed effettuare il pagamento del rimanente prezzo, sempre mediante bonifico.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto o non versi la caparra confirmatoria o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, l'aggiudicazione stessa verrà revocata, fermo restando il risarcimento del 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, escluso ogni risarcimento.

Qualora non venga presentata alcuna offerta in risposta al presente Avviso, il soggetto che ha già presentato a Finpiemonte offerta irrevocabile di acquisto sarà ritenuto aggiudicatario.

Dell'aggiudicazione sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet di Finpiemonte www.finpiemonte.it, di Finpiemonte partecipazioni www.finpiemonte-partecipazioni.it.

10. Pagamento del prezzo e stipula dell'atto di compravendita

Il pagamento del prezzo di vendita dovrà essere così effettuato: entro 5 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, bonifico di euro 100.171,20 a titolo di caparra confirmatoria; versamento del restante prezzo entro il rogito dell'atto di compravendita, da stipularsi entro il termine assegnato, comunque entro e non oltre il 31/07/2026, 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 nei termini indicati o non si presenti per la stipula del contratto, Finpiemonte tratterà la caparra confirmatoria versata 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.

11. Consultazione della documentazione e informazioni

Per eventuali informazioni sulla procedura o per visionare le perizie di stima dell'Immobile ex Fasano sarà possibile inviare una specifica richiesta a Finpiemonte al seguente indirizzo Pec: finpiemonte@legalmail.it all'attenzione della dott.ssa Giovanna Bossi.

Le eventuali richieste di informazioni dovranno pervenire entro e non oltre il quinto giorno antecedente il termine di scadenza per la presentazione delle offerte di cui al presente Avviso (22 maggio 2026).

12. Responsabile del procedimento

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

13. 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. 5**).

14. Pubblicità

Del presente Avviso, è data pubblicità:
in forma completa compresi gli allegati,



- sul sito internet di Finpiemonte www.finpiemonte.it;
- sul sito internet di Finpiemonte partecipazioni www.finpiemonte-partecipazioni.it;

Documenti della procedura:

- All.1) scheda tecnica immobile EX FASANO;
- All.2) modello A – domanda di partecipazione;
- All.3) modello B – dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti;
- All.4) modello C – offerta economica;
- All.5) informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR.

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Giovanna Bossi