

ALLEGATO A

LETTERA DI PROCEDURA

Premessa

La presente lettera di procedura (da ora “**Lettera di Procedura**”) regola le condizioni e le modalità alle quali ciascun soggetto interessato all’acquisto dell’Immobile (da ora “**Offerente**”) ovvero di uno o più Lotti (come meglio precisati nel Dossier Informativo) deve obbligatoriamente attenersi per presentare un’offerta (da ora la “**Offerta**”). Formano parte integrante ed essenziale della presente Lettera di Procedura i seguenti modelli resi gratuitamente disponibili presso la sede della Sviluppo Investimenti Territorio e sul sito internet www.sviluppoinvestimentiterritorio.it sezione Bandi e Gare:

- a) [Contratto Preliminare](#) contenente anche mandato a Sviluppo Investimenti Territorio per esecuzione lavori frazionamento;
- b) [Offerta Economica](#);
- c) [Dossier Informativo](#);
- d) [Scheda Informativa](#).

Possono presentare offerte ai sensi della presente Lettera di Procedura esclusivamente soggetti utilizzatori che svolgono attività economiche compatibili con le destinazioni d’uso stabilite dal P.R.G.C. del Comune di Riva presso Chieri con riferimento all’Immobile. I soggetti utilizzatori potranno designare in sede di vendita società di leasing che concludano un contratto di locazione finanziaria con l’Offerente quale utilizzatore o società immobiliari e privati che assumano nel contratto definitivo di vendita l’impegno di mettere a disposizione (sotto forma di locazione della durata minima di dieci anni) l’immobile all’Offerente.

1. Modalità di presentazione dell’offerta

1.1 In esito all’avviso pubblicato in data 8 luglio, 13 luglio e 14 luglio 2010 sui seguenti giornali a tiratura nazionale: “LA STAMPA” e “IL SOLE 24 ORE” (da ora “**Avviso**”), l’Offerta deve essere ricevuta entro e non oltre le **ore 12:00 del 06 settembre 2010** presso la società Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. all’indirizzo Corso Marconi 10, 10125 Torino con allegata la seguente documentazione:

- a) la presente Lettera di Procedura datata, siglata in ogni pagina e firmata in calce con doppia sottoscrizione, accompagnata da copia del documento di identità, in corso di

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

validità, del soggetto titolato alla firma nonché dal Certificato di iscrizione al registro delle imprese dell'offerente;

- b) il testo del 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 (il tutto in **duplice** copia);
- c) l'Offerta Economica, sottoscritta dall'Offerente, debitamente compilata secondo le modalità di cui al successivo art. 3;
- d) il Dossier informativo siglato in ogni pagina;
- e) la Scheda Informativa debitamente compilata, siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce;
- f) l'assegno circolare intestato alla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. di importo pari al **0,5 %** del prezzo di acquisto offerto quale cauzione.

Tutti i documenti sopra indicati alle lettere da a) ad f) dovranno essere siglati e sottoscritti da parte del titolare o del legale rappresentante della società Offerente.

- 1.2 La consegna della Offerta dovrà essere effettuata in un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente l'espressa indicazione ***“Documentazione attinente alla procedura negoziale di selezione degli acquirenti dei lotti ricompresi nell'ambito dell'ex stabilimento Embraco Europe”***.
- 1.3 La consegna del plico di cui al precedente punto 1.2 potrà avvenire a mezzo raccomandata A/R, corriere, ovvero consegna a mano presso la sede di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. in Torino, Corso Marconi 10 nei seguenti orari di ufficio : 9-13.00 / 14.30-17.00 nei giorni da lunedì a venerdì non festivi. Si segnala che gli uffici della Sviluppo Investimenti Territorio Srl rimarranno chiusi dal **9 al 27 agosto 2010**, compresi. In tale periodo è pertanto sospeso il servizio di ricezione delle offerte.
- 1.4 La consegna del plico di cui al precedente punto 1.2 entro il termine perentorio previsto al punto 1.1 avverrà ad esclusiva cura e rischio dell'Offerente. Pertanto non assumerà alcun rilievo la data del timbro postale o la consegna al corriere, facendo fede solo la data e l'ora di recapito del plico a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

2. Visita dell'Immobile

- 2.1 L'Offerente prende atto che la visita dell'Immobile è consentita, nei giorni di **lunedì e venerdì**, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, con prenotazione di almeno 48 ore di anticipo, inviando richiesta tramite fax al n. 011.0676632; ad eccezione del periodo tra il **9 agosto 2010 e 27 agosto 2010, compresi, durante il quale la possibilità di prendere visione dell'immobile è sospesa.**

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

- 2.2 L'Offerente prende atto che la possibilità di visitare l'Immobile cesserà alla data del **3 settembre 2010**.
- 2.3 L'Offerente prende atto che le eventuali informazioni rese durante la visita dall'incaricato di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. o comunque altrimenti assunte non sotto forma di dichiarazione scritta firmata dal legale rappresentante di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. non assumono alcuna valenza ai fini del Contratto Preliminare e che l'incaricato non è comunque autorizzato a modificare le condizioni della presente procedura e del Contratto Preliminare e le sue dichiarazioni non potranno essere utilizzate a nessun titolo (né contrattuale né precontrattuale) dall'Offerente.

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

3. Offerta Economica

- 3.1 L'Offerta Economica dovrà essere ferma ed irrevocabile sino al **31 dicembre 2010** e contenere l'espressa indicazione che essa è valida alle condizioni tutte specificate nel 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.
- 3.2 L'Offerta Economica potrà concernere un Lotto, più Lotti o l'intero Immobile posto in vendita meglio individuati nel Dossier Informativo. L'Offerta Economica dovrà precisare se ha ad oggetto l'intero Immobile posto in vendita o il Lotto o i Lotti dei quali si propone l'acquisto e dovrà precisare altresì, in caso di Offerta Economica concernente più Lotti, se la proposta d'acquisto è inscindibile e cioè se la proposta è (i) subordinata all'acquisto di tutti i Lotti per i quali si formula l'Offerta Economica o (ii) subordinata all'acquisto di almeno alcuni dei Lotti, in tal caso specificamente individuati. Nel caso di mancata precisazione l'Offerta Economica si intenderà scindibile se riferita ad uno o più Lotti e pertanto potranno essere aggiudicati all'Offerente anche solo parte dei Lotti per i quali ha formulato l'Offerta Economica; nel caso di offerta riferita all'intero Immobile posto in vendita l'Offerta Economica, salvo diversa indicazione (ed in tal caso l'Offerta Economica dovrà essere frazionata nei diversi Lotti), sarà considerata inscindibile. Sono ammesse altresì Offerte Economiche concernenti più Lotti tra loro in alternativa.
- 3.3 L'Offerta Economica dovrà indicare per l'Immobile e/o per ciascuno dei Lotti il prezzo offerto che deve essere indicato sia in cifre che in lettere. Il prezzo offerto per l'Immobile e/o per ciascun Lotto potrà essere esclusivamente in aumento rispetto al prezzo base così come specificato nel Dossier Informativo alla **Tabella 4 "Prezzo di Vendita"**.
- 3.4 Al fine di una piena comparazione delle Offerte Economiche pervenute non sono ammesse modifiche o integrazioni al testo della Lettera di Procedura, del Contratto Preliminare dello schema di Offerta Economica e del Dossier Informativo.
- 3.5 All'Offerta Economica dovrà essere altresì allegata, sotto forma di assegno circolare, una cauzione provvisoria pari al **0,5 %** del prezzo complessivo offerto (in caso di Offerte Economiche alternative la cauzione dovrà essere pari allo **0,5 %** del maggior prezzo offerto possibile sulla base delle alternative). La cauzione copre la mancata sottoscrizione del Contratto Preliminare da parte dell'Offerente e pertanto sarà incamerata da Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. in caso di ingiustificato rifiuto dell'Offerente di sottoscrivere il Contratto Preliminare secondo quanto previsto al successivo art. 6.4. Nel caso di prolungamento della fase di selezione per oltre 15 giorni sarà facoltà di Sviluppo

Data: _____

Firma: _____

Investimenti Territorio s.r.l. di incassare provvisoriamente gli assegni circolari ricevuti, fermi gli obblighi di restituzione dei relativi importi nei termini ed alle condizioni di cui al successivo punto 3.6.

- 3.6 Agli Offerenti la cui offerta non sia accolta la cauzione verrà restituita entro 10 giorni dalla comunicazione di non accettazione dell'Offerta e, comunque, entro e non oltre 10 giorni dalla scadenza del periodo in cui l'Offerta Economica rimane ferma ed irrevocabile.
- 3.7 Il contratto definitivo di vendita e di trasferimento della proprietà redatto per atto notarile, la consegna dell'Immobile o del Lotto acquisiti e il pagamento del saldo corrispettivo dovranno avvenire contestualmente, salvo quanto indicato nel successivo articolo.

4. Offerta Economica dilazionata

- 4.1 Gli Offerenti che siano Piccole o Medie Imprese secondo la Raccomandazione 2003/361/CE del 6 maggio 2003 (ai fini della presente procedura le microimprese sono assimilate alle piccole) potranno richiedere una dilazione del prezzo dell'Offerta Economica, per un periodo non eccedente i 54 mesi per le Piccole Imprese e per un periodo non eccedente i 27 mesi per le Medie Imprese, senza corresponsione di interessi corrispettivi.
- 4.2 Nel caso previsto dal precedente articolo 4.1 entro il termine del 31 dicembre 2010 in luogo del contratto definitivo di vendita e di trasferimento della proprietà dell'Immobile o del Lotto avrà corso la mera consegna dell'Immobile o del Lotto mediante verbale di consegna redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti e il rapporto rimarrà regolato dalle relative disposizioni del contratto preliminare previste per la dilazione concessa alle Piccole e Medie Imprese. Oltre che all'atto della sottoscrizione del Contratto Preliminare, anche all'atto della consegna dell'Immobile o del Lotto l'Offerente dovrà versare a titolo di caparra confirmatoria una porzione del prezzo pari all'1% e ulteriori integrazioni della caparra confirmatoria pari all'1% dovranno essere versate ogni 12 mesi dalla data di consegna dell'Immobile o del Lotto.

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

A titolo esemplificativo le condizioni economiche contrattuali per le Piccole Imprese sono così sintetizzabili:

VALORE DI PERIZIA		€ 4.035.925,66							
Importo in euro	TOT	2010		2011	2012	2013	2014	2015	
		ENTRO 15.11.2010 firma compromesso	ENTRO 31.12.2010 consegna immobile	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 6 MESI DAL 31.12	
Compromesso	€ 242.155,54	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26		
Rogito	€ 3.793.770,12							€ 3.793.770,12	
Totale	€ 4.035.925,66	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 3.793.770,12	
IVA	€ 807.185,13							€ 807.185,13	
TOT con IVA	€ 4.843.110,79	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 4.600.955,25	
Rimborso ICI	€ 141.750,00			€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 15.750,00	
TOT complessivo	€ 4.984.860,79	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 71.859,26	€ 71.859,26	€ 71.859,26	€ 71.859,26	€ 4.616.705,25	

A titolo esemplificativo le condizioni economiche contrattuali per le Medie Imprese sono così sintetizzabili:

VALORE DI PERIZIA		€ 4.035.925,66					
Importo in euro	TOT	2010		2011	2012	2013	
		ENTRO 15.11.2010 firma compromesso	ENTRO 31.12.2010 consegna immobile	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 12 MESI DAL 31.12	+ 3 MESI DAL 31.12	
Compromesso	€ 161.437,03	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26		
Rogito	€ 3.874.488,63					€ 3.874.488,63	
Totale	€ 4.035.925,66	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 3.874.488,63	
IVA	€ 807.185,13					€ 807.185,13	
TOT con IVA	€ 4.843.110,79	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 4.681.673,77	
Rimborso ICI	€ 70.875,00			€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 7.875,00	
TOT complessivo	€ 4.913.985,79	€ 40.359,26	€ 40.359,26	€ 71.859,26	€ 71.859,26	€ 4.689.548,77	

4.3 Tutti gli Offerenti, anche che non siano Piccole o Medie Imprese potranno dilazionare il pagamento del prezzo alle seguenti condizioni:

- conclusione dell'atto notarile di vendita;
- pagamento all'atto notarile di vendita di una quota di prezzo almeno pari al 10% del totale;
- dilazione del residuo per un periodo massimo di 27 mesi con pagamento di rate semestrali di pari valori;
- pagamento di interessi corrispettivi sulla parte del prezzo dilazionata pari al tasso Euribor a sei mesi incrementato di 1,50 punti base. Gli interessi dovranno essere corrisposti unitamente alle rate semestrali;
- consegna di una garanzia fideiussoria a prima richiesta e con esclusione della possibilità di sollevare tutte le eccezioni per l'intero importo dovuto incrementato del 25% rilasciata da banca o compagnia di assicurazioni di gradimento di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. e secondo testo che, parimenti, dovrà essere di gradimento di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l..

6 di 10

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

5. Criteri di assegnazione dei Lotti

L'assegnazione dell'Immobile o dei Lotti avverrà sulla base di una graduatoria conseguente alla determinazione di un punteggio per ciascuna Offerta.

I criteri di valutazione e la metrica per l'assegnazione dei punteggi sono i seguenti:

- incremento occupazionale
verranno assegnati 40 punti al maggiore incremento occupazionale indicato dagli Offerenti e 0 punti a chi non indica un incremento occupazionale;
- superficie oggetto di Offerta
verranno assegnati 30 punti alla maggiore superficie coperta richiesta dagli Offerenti e 0 punti alla minore superficie coperta richiesta;
- incremento sul prezzo base
verranno assegnati 30 punti al maggiore incremento percentuale offerto sul "prezzo base" da parte degli Offerenti e 0 punti al minore incremento percentuale indicato sul "prezzo base"; si precisa che a questi fini assumerà rilievo il solo prezzo globale offerto, senza tener conto di eventuali dilazioni.

Il metodo impiegato si basa su un'interpolazione lineare tra il valore a cui si assegna punteggio nullo ed il valore a cui si assegna il punteggio massimo. Il punteggio massimo viene indicato per ogni criterio di valutazione; alla Offerta con il valore migliore sul criterio in esame si attribuirà il massimo punteggio. Alle restanti Offerte sarà attribuito il punteggio secondo un'interpolazione lineare tra lo zero ed il massimo punteggio. I punteggi verranno calcolati con arrotondamento alla prima cifra decimale.

La sommatoria dei punti assegnati a ciascun elemento di valutazione determinerà il punteggio da assegnare a ciascuna Offerta da inserire in graduatoria.

6. Offerte migliorative

- 6.1 Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. si riserva a sua esclusiva discrezione la facoltà di contattare tutti od anche solo alcuni degli Offerenti rendendo noti i termini e le condizioni dell'offerta ritenuta migliore, al fine di ottenere offerte migliorative quanto al prezzo o quanto alla complessiva superficie oggetto di acquisto.
- 6.2 Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. si riserva comunque la facoltà di condurre una separata negoziazione con uno o alcuni dei migliori Offerenti.
- 6.3 L'Offerta (o, se più di una, le offerte) migliore potrà essere sia quella contenuta nell'originaria Offerta sia quella conseguente alla successiva negoziazione di cui ai precedenti punti 6.1 e 6.2; l'Offerta sarà da considerarsi accettata da parte di Sviluppo

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

Investimenti Territorio s.r.l. solo con la sottoscrizione del contratto preliminare e la sua restituzione all'Offerente.

- 6.4 Al fine di avere un unico documento contrattuale Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. potrà richiedere che venga rinnovata la sottoscrizione del Contratto Preliminare , integrato del prezzo concordato e dagli altri elementi dell'Offerta, entro 10 giorni dalla comunicazione di accettazione da parte di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. o potrà invitare l'Offerente o gli Offerenti che abbiano presentato l'Offerta o le Offerte migliori a presentarsi direttamente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare definitivo.

7. Lavori di frazionamento dell'Immobile e Mandato a Sviluppo Investimenti Territorio

- 7.1 Il prezzo base dell'Immobile e di ciascun Lotto non comprende i costi relativi al frazionamento dell'Immobile meglio specificati nel Dossier Informativo che restano ad esclusivo carico degli acquirenti; detti costi non possono allo stato attuale essere determinati in quanto strettamente dipendenti dal numero di Lotti oggetto di assegnazione e dalle scelte progettuali ed impiantistiche effettuati dagli acquirenti.
- 7.2 Al fine di garantire l'unitarietà ed uniformità di tutte le attività connesse al frazionamento dell'Immobile ciascun Offerente nell'ambito del Contratto Preliminare conferisce a Sviluppo Investimenti Territorio mandato nell'interesse di Sviluppo Investimenti Territorio medesima e degli altri Offerenti prescelti.
- 7.3 Il mandato contenuto nel Contratto Preliminare precisa altresì i criteri di ripartizione dei costi di realizzazione di tutte le attività connesse al Frazionamento.

8. Norme Generali

- 8.1 Non saranno prese in considerazione offerte o indicazioni di valore, ricevute durante una qualsiasi fase della procedura, che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti. Non saranno ammesse offerte condizionate.
- 8.2 E' fatto divieto all'Offerente di agire in veste di fiduciario, agente o intermediario di un soggetto terzo.
- 8.3 E' facoltà, ma non obbligo, di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. di richiedere chiarimenti e precisazioni in relazione alle offerte presentate. In caso di inadempimenti formali sanabili, è facoltà di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. di richiedere, con termine perentorio, la regolarizzazione dell'offerta presentata.
- 8.4 Gli Offerenti non potranno comunicare il loro interesse nella possibile presentazione dell'offerta o nella conclusione del contratto ad altri Offerenti potenziali.

Data: _____	Firma: _____
-------------	--------------

- 8.5 Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. non avrà alcun obbligo ad accettare una qualsiasi Offerta, sia che essa indichi o meno il prezzo più conveniente o risulti l'Offerta migliore ai sensi della presente procedura.
- 8.6 Né l'Avviso, né la presente Lettera di Procedura né il Contratto Preliminare né qualsiasi altro documento di cui alla presente procedura o comunque trasmesso da Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. costituiscono un'offerta contrattuale alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, trattandosi esclusivamente di un **invito** a presentare offerte che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. è discrezionalmente libera di accettare o meno. Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. 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 Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. saranno quelli espressamente contenuti nel Contratto Preliminare, una volta sottoscritto da Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. Pertanto i dati contenuti nel Dossier Informativo e tutte le altre informazioni comunque trasmesse all'Offerente da Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. non assumono alcuna rilevanza ai fini del Contratto Preliminare.
- 8.7 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.
- 8.8 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.
- 8.9 Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. 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.
- 8.10 Si precisa che si procederà alla verifica che l'Acquirente o gli Acquirenti abbiano i requisiti di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 3 giugno 1998, n. 252 e, nel caso di Piccole e Medie Imprese, che abbiano effettivamente i requisiti della richiamata disciplina comunitaria.
- 8.11 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.

Data: _____

Firma: _____

Per accettazione:

In nome e per conto di:

Firma:

Nome:

Titolo:

Data:

Si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli:
art. 3.1, art. 3.5, art.3.7, art. 4, art. 5, art. 6.1, art. 6.2, art. 6.3, art. 8.1, art. 8.2, art. 8.3,
art. 8.4, art. 8.5., art. 8.6, art. 8.7, art. 8.8, art. 8.9, 8.10 e 8.11.

Per accettazione:

In nome e per conto di:

Firma:

Nome:

Titolo:

Data:

Data: _____

Firma: _____