

**DISCIPLINARE DI VENDITA**

**“GRANDI COMPLESSI IMMOBILIARI”**

**PATRIMONIO IMMOBILIARE EX IGED, EX EFIM, EX SIR E DELLE SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE**

## SOMMARIO

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. TIPOLOGIA.....</b>	<b>4</b>
1.1 Invito pubblico ad offrire.....	4
<b>2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....</b>	<b>4</b>
2.1. Redazione della Manifestazione di Interesse.....	4
2.2. Contenuto della Manifestazione di Interesse.....	5
2.3. Consegna della manifestazione di Interesse.....	6
2.4. Comunicazione dell'esito della valutazione delle Manifestazioni di Interesse .....	7
<b>3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE VINCOLANTI .....</b>	<b>7</b>
3.1. Redazione dell'Offerta.....	7
3.2. Contenuto del plico contenente l'Offerta .....	8
3.3. Consegna dell'Offerta .....	9
3.4. Irrevocabilità dell'Offerta .....	10
<b>4. CAUZIONI .....</b>	<b>10</b>
4.1. Cauzione per l'Offerta .....	1
4.2. Costituzione dell'ulteriore cauzione da parte dell'aggiudicatario ed effetti dell'eventuale inadempimento .....	10
4.3. Restituzione delle cauzioni.....	11
<b>5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE VINCOLANTI .....</b>	<b>11</b>
5.1. Apertura delle offerte e redazione del verbale .....	11
5.2. Aggiudicazione.....	12
5.3. Offerte residuali .....	13
<b>6. FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ALIENANTE .....</b>	<b>13</b>
6.1. Immobili suscettibili di valutazione dei Beni Culturali .....	13
<b>7. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.....</b>	<b>14</b>
<b>8. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO .....</b>	<b>16</b>
<b>9. ONORARI E SPESE .....</b>	<b>16</b>
<b>10. ALLEGATI .....</b>	<b>17</b>

## **PREMESSA**

Fintecna S.p.A., con sede in Roma, Via Alessandria, 220, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05990230012, P.IVA: 04507161000, REA 773682, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Cassa depositi e prestiti S.p.A. (Socio Unico), (l'“Alienante”)

### **intende alienare**

mediante Invito pubblico ad offrire, come di seguito definito, i Grandi Complessi Immobiliari di cui agli allegati ivi richiamati.

L'Invito pubblico ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 codice civile, né costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 codice civile, né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e, pertanto, non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali Offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni e consulenze.

La partecipazione alla procedura di vendita consiste nella presentazione di una Manifestazione di Interesse seguita da una successiva Offerta vincolante secondo la procedura di seguito riportata.

I Grandi Complessi Immobiliari saranno alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compresa la relativa situazione edilizia e urbanistica.

## **Definizioni**

**Alienante:** Fintecna S.p.A., con sede in Roma, Via Alessandria, 220, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05990230012, P.IVA: 04507161000, REA 773682, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Cassa depositi e prestiti S.p.A. (Socio Unico), anche relativamente agli immobili facenti parte del Patrimonio Separato c.d. ex EFIM ai sensi dell'art. 1, commi da 488 a 496 della legge 27 dicembre 2006, n. 296; del Patrimonio Separato c.d. ex IGED ai sensi dell'art. art. 41, comma 16 ter, del D.L. 30.12.2009, n. 14; del Patrimonio Separato c.d. ex SIR; - in qualità di Liquidatore del Consorzio Bancario SIR S.p.A. in liquidazione, ai sensi dell'art. 6, commi da 16 a 18, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78; in qualità di Liquidatore di società o enti anche non partecipati o non individuati specificamente da una norma speciale, secondo le indicazioni di volta in volta riportate nell'Invito ad offrire.

**Data Room:** consiste nell'insieme dei documenti messi a disposizione dall'Alienante, anche tramite un soggetto all'uopo incaricato, al fine di consentire agli interessati di svolgere una due diligence sugli immobili posti in vendita.

**Disciplinare di Vendita:** è il presente documento che disciplina l'intero procedimento di alienazione dei Grandi Complessi Immobiliari avviato mediante Invito pubblico ad offrire.

**Grandi Complessi Immobiliari o Complessi Immobiliari:** immobili di dimensioni rilevanti e/o caratterizzati da specificità di carattere edilizio e/o urbanistico, e comunque di valore superiore ad euro 400.000 indicati nell'invito pubblico ad offrire.

**Invito pubblico ad offrire o Invito ad offrire:** è il documento pubblicato sul sito internet dell'Alienante ([https://www.cdp.it/sitointernet/it/fintecna\\_avvisi.page](https://www.cdp.it/sitointernet/it/fintecna_avvisi.page)), e/o del Broker incaricato, e/o su altri canali divulgativi, e/o per estratto sui quotidiani a tiratura nazionale e/o locale, contenente la descrizione dei Grandi Complessi Immobiliari posti in vendita con le relative modalità di vendita, il Prezzo Base, e le relative date d'espletamento della procedura di vendita.

**Manifestazione di Interesse:** è il documento di cui all'**Allegato 1** da inviare all'Alienante al fine di dichiarare l'interesse del concorrente all'acquisizione del bene posto in vendita.

**Offerta:** è l'offerta economica segreta e cartacea, di importo almeno pari al Prezzo Base, vincolante per l'Offerente, da presentarsi secondo il modello standard di cui all'**Allegato 2**.

**Offerta residuale:** è l'offerta economica presentata fuori dai termini previsti per la presentazione delle Offerte, meglio individuata all'articolo 5.3 che segue.

**Offerente:** è il concorrente, persona fisica o giuridica, che consegna la propria Manifestazione di Interesse e, eventualmente, l'Offerta o l'Offerta residuale.

**Prezzo Base di Vendita:** è il prezzo minimo di vendita di ogni Grande Complesso Immobiliare, indicato nell'Invito ad offrire.

## 1. TIPOLOGIA

### 1.1. INVITO PUBBLICO AD OFFRIRE

La procedura di vendita ha avvio con la pubblicazione dell'Invito ad offrire con evidenza del Prezzo Base ed è articolata in due fasi: i) presentazione della Manifestazione di Interesse, che costituisce una dichiarazione preliminare alla presentazione di una eventuale offerta di acquisto; e ii) presentazione dell'Offerta.

## 2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

### 2.1. REDAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di Interesse presentata per singolo Complesso Immobiliare oggetto di interesse, a pena di esclusione, deve essere redatta nel formato conforme al modulo di cui all'**Allegato 1** del presente Disciplinare di Vendita.

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione:

- a) di più Manifestazioni di Interesse riferite al medesimo Complesso Immobiliare da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile; e
- b) di Manifestazioni di Interesse per persona da nominare, salvo il caso di società controllate dall'Offerente.

## 2.2. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Alla Manifestazione di Interesse dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) se la Manifestazione di Interesse è presentata da:
  - persone fisiche:
    - la copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'Offerente o dalla persona designata a rappresentare il soggetto Offerente;
    - la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. relativa alla situazione giuridica dell'Offerente redatta conformemente al modello di cui all'**Allegato 1a** che dovrà essere debitamente sottoscritto;
  - procuratore del soggetto Offerente:
    - la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione;
    - la copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dal procuratore;
  - persone giuridiche:
    - la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto Offerente resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. relativa alla situazione giuridica dell'Offerente redatta conformemente al modello di cui all'**Allegato 1b** e **Allegato 1c**, che dovrà essere debitamente sottoscritto;
    - la copia di un valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro che non dovrà essere di data anteriore a 10 (dieci) giorni rispetto all'invio della Manifestazione di Interesse.

Dovranno, inoltre essere allegati:

- a) breve lettera di presentazione dell'Offerente;
- b) dimostrazione della capacità finanziaria dell'Offerente in relazione all'investimento nel Complesso Immobiliare di interesse, anche mediante referenza rilasciata da un primario istituto di credito;
- c) consenso al trattamento dei dati personali datato e firmato (**Allegato 3**);
- d) Modulo di identificazione controparte debitamente compilato e firmato (**Allegato 4 o 4a/persona fisica o giuridica**);

e) Dichiarazione conflitti di interesse debitamente compilata e firmata (**Allegato 5**).

### 2.3. CONSEGNA DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le Manifestazioni di Interesse dovranno pervenire all'Alienante a mezzo raccomandata A/R o corriere all'indirizzo Via Alessandria n. 220 000198 Roma, o, firmate digitalmente, a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo [fintecna02@pec.fintecna.it](mailto:fintecna02@pec.fintecna.it) entro i termini e le modalità indicati nell'Invito pubblico ad offrire.

Il plico contenente la Manifestazione di Interesse cartacea e la documentazione di corredo dovrà:

- essere chiuso su entrambi i lembi in maniera idonea ad assicurarne l'integrità e dovrà essere controfirmato dall'Offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;
- recare all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: ***"Manifestazione di Interesse per l'acquisto del Grande Complesso Immobiliare XXXXXX [Indicazione dell'immobile per il quale si intende presentare la Manifestazione di Interesse] di proprietà della XXXXXX - NON APRIRE"***.

La PEC dovrà riportare nel corpo dell'e-mail, il mittente e la dicitura ***"Manifestazione di Interesse per l'acquisto del Grande Complesso Immobiliare XXXXXX [Indicazione dell'immobile per il quale si intende presentare la Manifestazione di Interesse] di proprietà della XXXXXX - NON APRIRE"***.

La consegna della documentazione è a completo ed esclusivo rischio dell'interessato, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Alienante ove, per disguidi postali o per qualsiasi altro motivo, essa non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio indicato nell'Invito pubblico ad offrire. Ai fini della prova, faranno fede esclusivamente il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Alienante al momento della consegna, ovvero la data ed ora di arrivo dell'e-mail di posta elettronica certificata.

La validità dell'invio tramite PEC, così come stabilito dalla normativa vigente, è subordinata all'utilizzo da parte dell'Offerente di casella di posta elettronica certificata. Non sarà pertanto ritenuto valido l'invio da casella di posta elettronica ordinaria.

Gli interessati potranno essere invitati, se necessario, a completare, entro 15 (quindici) giorni solari e consecutivi dalla richiesta, la documentazione prodotta e/o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e delle dichiarazioni presentati; ove l'interessato non provveda a fornire i chiarimenti o le integrazioni richiesti entro detto termine, nelle modalità che saranno indicate nella stessa richiesta, la sua Manifestazione di Interesse non verrà presa in considerazione.

In ogni caso l'irregolarità e/o l'incompletezza della documentazione prodotta è sanabile solo laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti

per la partecipazione e documenti/elementi a corredo della Manifestazione di Interesse.

Non saranno, altresì, prese in considerazione le Manifestazioni di Interesse pervenute da soggetti che, dalle verifiche effettuate dall'Alienante, risultino inseriti nelle *black list* comunitarie o internazionali di soggetti sospettati di collegamenti con il terrorismo e/o colpiti da sanzioni che prevedono l'obbligo di congelamento dei fondi e delle risorse economiche (c.d. liste di soggetti designati o *Special Designed Nationals – SDN List*) ufficialmente diramate da Autorità nazionali e internazionali (UE, OFAC, ONU, ecc.).

#### 2.4. COMUNICAZIONE DELL'ESITO DELLA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

L'Alienante, ad esito delle verifiche preliminari di controparte, consentirà: (i) l'accesso alla *Data Room* (ii) di effettuare i sopralluoghi e (iii) di presentare un'Offerta, nelle modalità e nei termini illustrati nel presente Disciplinare.

Ciascun soggetto ammesso a tale fase successiva potrà formulare, esclusivamente in lingua italiana, domande e richieste di chiarimenti e/o informazioni complementari sulla procedura e sui Complessi Immobiliari oggetto di interesse fino a 10 (dieci) giorni precedenti il termine per la presentazione delle Offerte. Le risposte alle domande alle quali l'Alienante ritiene di dover dare riscontro verranno fornite entro 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte attraverso la pubblicazione in *Data Room* di un apposito documento in cui le stesse siano rappresentate, in forma anonima ed eventualmente aggregata.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Non saranno prese in considerazione le domande e le richieste pervenute fuori tempo utile, oppure generiche, oppure non pertinenti, oppure caratterizzate da assoluta incertezza sulla provenienza.

### 3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE VINCOLANTI

#### 3.1. REDAZIONE DELL'OFFERTA

Le Offerte dovranno essere redatte, a pena di esclusione, esclusivamente in formato cartaceo, datate e firmate secondo il modello standard di cui all'**Allegato 2**.

L'Offerta dovrà essere contenuta in un plico che dovrà:

- essere chiuso su entrambi i lembi in maniera idonea ad assicurarne l'integrità e dovrà essere controfirmato dall'Offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta; e
- recare all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: **"Offerta vincolante per l'acquisto del Grande Complesso Immobiliare XXXXXX [Indicazione dell'immobile per il quale si intende presentare l'Offerta] di proprietà della XXXXXX - NON APRIRE".**

Non è consentita la presentazione di più Offerte riferite al medesimo Complesso Immobiliare da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile.

Non è consentita la presentazione di Offerte per persona da nominare, salvo il caso di società controllate dall'Offerente.

### 3.2. CONTENUTO DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A "Documenti", B "Offerta vincolante per il grande Complesso Immobiliare [*Indicazione dell'immobile per il quale si intende presentare l'Offerta*]. Entrambe le buste dovranno essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

In particolare, nella busta A dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- a) documenti da inserire se l'Offerta è presentata da:
  - persone fisiche Offerenti o designate a rappresentare l'Offerente: la copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'Offerente;
  - legale rappresentante dell'Offerente: la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante;
  - procuratore dell'Offerente: la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione;
  - Offerenti diversi da persone fisiche: valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro che non dovrà essere di data anteriore a 10 (dieci) giorni rispetto all'invio dell'Offerta;
- b) la conferma della validità delle dichiarazioni rilasciate al momento della presentazione della Manifestazione di Interesse;
- c) per il caso di variazioni intervenute rispetto al momento della presentazione della Manifestazione di interesse, la seguente documentazione:
  - breve lettera di presentazione dell'Offerente;
  - dimostrazione della capacità finanziaria dell'Offerente in relazione all'investimento nel Complesso Immobiliare di interesse, anche mediante referenza rilasciata da un primario istituto di credito;
  - consenso al trattamento dei dati personali datato e firmato (**Allegato 3**);
  - Modulo di identificazione controparte debitamente compilato e firmato (**Allegato 4**);
  - Dichiarazione conflitti di interesse debitamente compilata e firmata (**Allegato 5**).

Nella busta B dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- a) l'Offerta compilata, datata e firmata secondo il modello standard di cui all'**Allegato 2**;
- b) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione secondo i termini e le modalità previste al



successivo punto 4.1; e

- c) certificazione bancaria contenente l'indicazione dell'IBAN dell'offerente sul quale dovrà essere restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

Le Offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle e pertanto escluse.

### 3.3. CONSEGNA DELL'OFFERTA

Le Offerte dovranno essere consegnate al Notaio incaricato, a mezzo raccomandata A/R o corriere, perentoriamente e a pena di esclusione entro il termine indicato nell'Invito Pubblico ad Offrire.

Non verranno accettate, prese in considerazione e saranno considerate come non consegnate, le Offerte pervenute oltre il termine indicato, anche per ragioni indipendenti dalla volontà dell'Offerente e anche se spedite prima del termine indicato. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dal Notaio incaricato al momento della consegna.

Sono escluse Offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 codice di procedura civile.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Alienante ove, per disguidi postali o per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio indicato nella lettera di invito a presentare l'Offerta.

Saranno escluse le Offerte prive anche solo di uno dei seguenti elementi: (i) l'indicazione del prezzo offerto, pari almeno al Prezzo Base; (ii) la cauzione secondo i termini e le modalità previste al successivo punto 4.1; e (iii) la sottoscrizione dell'Offerta da parte dell'Offerente. Non saranno considerate valide le Offerte presentate ad un valore più basso rispetto al Prezzo Base. Non sono ammesse offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato ovvero con riferimento ad offerte presentate per altri immobili. Gli Offerenti potranno essere invitati, se necessario, a completare la documentazione prodotta e/o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e delle dichiarazioni presentati, esclusi in ogni caso l'indicazione del prezzo offerto e la regolarità della cauzione entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta; ove l'Offerente non provveda a fornire i chiarimenti o le integrazioni richiesti entro detto termine, nelle modalità che saranno indicate nella stessa richiesta, la sua Offerta non verrà presa in considerazione.

In ogni caso, l'irregolarità e/o l'incompletezza della documentazione prodotta è sanabile solo laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti

previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'Offerta.

Non saranno, altresì prese in considerazione le Offerte pervenute da soggetti che, dalle verifiche effettuate dall'Alienante, risultino inseriti nelle *black list* comunitarie o internazionali di soggetti sospettati di collegamenti con il terrorismo e/o colpiti da sanzioni che prevedono l'obbligo di congelamento dei fondi e delle risorse economiche (c.d. liste di soggetti designati o *Special Designed Nationals – SDN List*) ufficialmente diramate da Autorità nazionali e internazionali (UE, OFAC, ONU, ecc.).

### 3.4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Le Offerte si riterranno in ogni caso vincolanti e irrevocabili per l'Offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 90 (novanta) giorni successivi alla data fissata per la presentazione delle Offerte medesime. L'Offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario fino al termine essenziale, nell'interesse dell'Alienante, di 180 (centottanta) giorni successivi alla data di aggiudicazione.

La sottoscrizione dell'Offerta implica espressa accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere in relazione al Complesso Immobiliare per cui viene presentata l'Offerta ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti, nonché di quanto previsto al successivo punto 6.1. Grava infatti su ciascun Offerente l'onere di effettuare il sopralluogo presso il Complesso Immobiliare e di prendere preventiva visione di tutti i documenti disponibili in *Data Room* (es. amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, locativi, ecc.) inerenti ciascun Complesso Immobiliare per cui si intende presentare Offerta.

## 4. CAUZIONI

### 4.1. CAUZIONE PER L'OFFERTA

Gli Offerenti, a pena di esclusione, dovranno costituire a garanzia dell'Offerta, a favore dell'Alienante, una cauzione per un importo pari al 5% del Prezzo Base mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato.

### 4.2. COSTITUZIONE DELL'ULTERIORE CAUZIONE DA PARTE

#### DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DELL'EVENTUALE INADEMPIMENTO

L'aggiudicatario definitivo, entro il termine essenziale di 15 (quindici) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovrà costituire a favore dell'Alienante, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione prestata, un'ulteriore cauzione di importo pari al 5% del prezzo di aggiudicazione del Complesso Immobiliare di cui sia risultato aggiudicatario, oltre

alla cauzione già costituita ai sensi del punto 4.1. che precede.

L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione, sempre mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dall'Alienante nella lettera con la quale verrà comunicata all'Offerente l'aggiudicazione del Complesso Immobiliare.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario definitivo agli obblighi sopra previsti, l'Alienante incamererà le cauzioni prestate e procederà ad aggiudicare il bene al soggetto eventualmente collocato in graduatoria nella posizione immediatamente successiva rispetto all'aggiudicatario, il tutto salvo il risarcimento del maggior danno. In tale ipotesi il nuovo aggiudicatario, entro il termine essenziale, nell'interesse dell'Alienante, di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva in proprio favore, dovrà costituire, con gli stessi mezzi e modalità indicate al punto 4.1. e al presente punto 4.2., la cauzione prevista a carico dell'aggiudicatario dal Disciplinare di Vendita e dalla lettera di invito a presentare un Offerta.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, far pervenire all'Alienante una comunicazione scritta con la quale si precisa che l'Offerta presentata si riterrà vincolante ed irrevocabile fino al 180° (centottantesimo) giorno dalla data di ricezione della comunicazione della nuova aggiudicazione.

In mancanza di quanto sopra il nuovo aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene e l'Alienante, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova procedura di vendita alle stesse condizioni della precedente oppure seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

#### 4.3. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

A seguito della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, l'Alienante provvederà a restituire la cauzione ai non aggiudicatari, esclusivamente sul conto corrente il cui IBAN è indicato nell'Offerta. Le cauzioni verranno restituite agli aggiudicatari successivamente alla stipula del rogito di compravendita o saranno conteggiate in conto prezzo al momento della stipula di questo.

Le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di alcun interesse o altre somme pretese a qualsiasi titolo.

### 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE VINCOLANTI

#### 5.1.

#### APERTURA DELLE OFFERTE E REDAZIONE DEL VERBALE

Il Notaio incaricato, entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle Offerte, in seduta riservata, aprirà le Offerte pervenute e registrate e verificherà la completezza e la conformità di tutte le loro parti alle disposizioni del presente Disciplinare di Vendita.

Il Notaio incaricato redige il verbale della procedura di apertura delle Offerte dando conto:

- a) del rispetto dei termini prescritti per la registrazione delle Offerte;

- b) dell'apertura delle Offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente Disciplinare di Vendita;
- c) della presenza di Offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- d) della presentazione di Offerte collocate *ex aequo* al primo posto.

In caso di difformità degli importi indicati in lettere e in cifre sarà considerato prevalente l'importo maggiore.

Il Notaio incaricato procede quindi alla consegna della documentazione e del verbale all'Alienante per le successive determinazioni.

Saranno escluse le Offerte che non avranno l'indicazione del prezzo offerto e che non riporteranno l'evidenza documentale del versamento della cauzione.

## 5.2. AGGIUDICAZIONE

L'Alienante provvederà:

- a) in caso di presentazione di un'unica Offerta valida, all'aggiudicazione del Complesso Immobiliare a favore dell'unico soggetto Offerente;
- b) in caso di presentazione di più Offerte valide, all'aggiudicazione del Complesso Immobiliare a favore del soggetto che risulterà avere presentato l'Offerta di valore più elevato in base alla graduatoria di cui al punto 5.1. lett. c), che precede;
- c) nel caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, l'Alienante comunicherà agli Offerenti l'invito a presentare un'ulteriore Offerta in aumento presso il Notaio incaricato. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Per gli immobili soggetti a diritto di prelazione da parte degli aventi diritto – diversi da quelli indicati al successivo punto 6.1 l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, da esercitarsi entro il termine previsto dalla legge dalla notifica dell'intervenuta designazione del contraente. Trascorso infruttuosamente tale termine si procederà a comunicare al contraente provvisorio l'avvenuta aggiudicazione definitiva.

## 5.3 PROCEDURA OFFERTE RESIDUALI

Nel caso in cui non sia pervenuta alcuna Offerta valida entro il termine indicato nell'Invito Pubblico ad Offrire e la vendita sia stata, quindi, decretata deserta, l'Invito ad Offrire indicherà la possibilità di presentare ulteriori Offerte vincolanti residuali con le stesse modalità indicate al punto 3. che precede.

Le Offerte residuali potranno essere presentate direttamente dagli interessati e non saranno soggette alla preventiva fase di manifestazione di interesse fermo restando la facoltà dell'Alienante di effettuare le

verifiche di controparte ritenute opportune ai fini dell'ammissione alla procedura e dell'eventuale aggiudicazione.

A seguito della ricezione della prima Offerta residuale valida pervenuta, l'Alienante ne darà notizia tramite nuovo Invito pubblico ad offrire nel quale sarà indicato il prezzo offerto, il giorno e l'ora per partecipare alle condizioni di cui all'Offerta Residuale, anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante, al confronto competitivo presso lo studio del Notaio incaricato per la gestione del confronto stesso, il rialzo minimo rispetto alla prima Offerta residuale valida pervenuta, gli intervalli temporali per i rilanci e il termine entro il quale dovrà pervenire, presso il Notaio incaricato, la manifestazione di interesse a partecipare al confronto competitivo, corredata dal versamento, sul conto corrente che sarà indicato dall'Alienante sull'Invito ad Offrire, della cauzione pari al 5% della prima Offerta residuale pervenuta e della documentazione necessaria all'Alienante per procedere alle proprie verifiche reputazionali sulla controparte al fine di poter essere ammessi al confronto competitivo e all'eventuale aggiudicazione.

Modalità del confronto competitivo:

I rilanci dovranno essere effettuati ad intervalli temporali così come indicati nell'Invito ad offrire.

In assenza di rilanci, trascorso l'intervallo temporale indicato, il Notaio dichiarerà chiuso il confronto competitivo e procederà a formalizzare la graduatoria definitiva delle Offerte e ad aggiudicare provvisoriamente l'Immobile a favore del miglior Offerente.

A tal fine il Notaio redigerà l'apposito verbale d'asta dal quale risulteranno:

- a) le offerte presentate con l'identificazione dell'offerente;
- b) le modalità di svolgimento della gara;
- c) il Prezzo Base del Rilancio;
- d) gli eventuali rilanci;
- e) la graduatoria finale delle offerte;
- f) l'aggiudicazione provvisoria.

Sia in assenza degli offerenti ammessi al confronto competitivo che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi a presentare Offerte valide in aumento, si provvede all'aggiudicazione provvisoria della prima Offerta valida residuale ricevuta.

Entro 7 (sette) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'Alienante provvede a richiedere all'aggiudicatario provvisorio il versamento dell'integrazione della cauzione, pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita. L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dall'Alienante.

Incassata l'integrazione della cauzione, l'aggiudicazione provvisoria si ritiene definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non provveda a versare l'integrazione della cauzione richiesta, l'Alienante avrà diritto di dichiarare la decadenza del medesimo dall'aggiudicazione provvisoria,

incamerando la cauzione comunicando l'aggiudicazione provvisoria all'offerta successiva nella graduatoria.

## 6. FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ALIENANTE

L'Alienante si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, qualora si rendesse necessario od opportuno, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che gli Offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento della procedura di vendita o dell'aggiudicazione, anche a seguito di esercizio del diritto di prelazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate di cui al punto 4.. Gli Offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Alienante per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione della Manifestazione di Interesse e/o dell'Offerta.

### 6.1. IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI

Per tutti gli immobili che sono stati realizzati da oltre 70 anni, è in corso di applicazione la disciplina per la tutela dei beni culturali e ambientali disciplinata dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni ("Codice dei Beni Culturali").

In tali casi, sino alla data di comunicazione dell'esito della procedura, è sospeso per l'aggiudicatario il decorso del termine di 180 (centottanta) giorni di efficacia vincolante ed irrevocabile dell'Offerta.

Nel caso in cui l'immobile sia stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali) e successive modifiche e integrazioni, ai sensi dell'art. 55 e 56 del medesimo decreto, l'Offerta verrà integrata con la documentazione necessaria alla presentazione dell'autorizzazione all'alienazione disciplinata dalle norme richiamate (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: indicazione della destinazione d'uso in atto, programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene, indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire, indicazione della destinazione d'uso prevista). La richiesta di autorizzazione sospende i termini tutti del presente Disciplinare di Vendita fino al rilascio del provvedimento autorizzativo, data dalla quale inizieranno nuovamente a decorrere. Le eventuali prescrizioni contenute espressamente nel provvedimento di autorizzazione rilasciato dall'Autorità competente, saranno riportate all'interno dell'atto di compravendita del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Nel caso in cui l'immobile sia stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e successive modifiche e integrazioni, ai sensi dell'art. 61 del medesimo decreto l'atto di

alienazione rimane condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione. Pertanto, l'Alienante, successivamente alla stipula dell'atto, provvederà ad inviare specifica denuncia ex art. 59 del Codice dei Beni Culturali al Ministero della Cultura, allo scopo di consentire al Ministero della Cultura, agli enti locali – (Regioni, Enti Pubblici Territoriali ecc.) di esercitare il suddetto diritto di prelazione ai sensi degli artt. da 60 a 62 del citato Codice dei Beni Culturali, da concretizzarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica al Ministero della Cultura della suddetta denuncia. Conseguentemente, in assenza dell'acquisto in via di prelazione, il pagamento ed il trasferimento della proprietà, compresa l'immissione in possesso, avverrà decorso il suddetto termine e verrà fatto constatare con atto pubblico ricognitivo o scrittura privata autenticata da notaio.

## 7. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto di compravendita tra l'Alienante e l'aggiudicatario, nonché l'atto ricognitivo o la scrittura privata di cui al precedente art. 6.1, verrà stipulato dal Notaio che sarà indicato dall'Alienante, eventualmente su proposta dell'Aggiudicatario, preferibilmente nel Comune in cui è ubicato l'immobile. La sottoscrizione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine essenziale, nell'interesse dell'Alienante, di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero, in caso di aggiudicazione provvisoria, dalla data di ricezione di comunicazione di intervenuta aggiudicazione definitiva, secondo quanto previsto al punto 5.2. del presente Disciplinare, oppure entro il diverso termine indicato nella comunicazione di accettazione.

L'Alienante, anche su richiesta dell'aggiudicatario, potrà valutare a suo insindacabile giudizio se procedere alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita. In tal caso, l'aggiudicatario e l'Alienante dovranno sottoscrivere tale contratto preliminare di compravendita entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e la stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine essenziale, nell'interesse dell'Alienante, di 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione, oppure entro il diverso termine indicato nella comunicazione di accettazione.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare entro il suddetto termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'Offerta del medesimo dovrà restare valida fino alla scadenza del termine di 180 (centottanta) giorni di cui al punto 3.4 oppure fino al diverso termine indicato nella comunicazione di accettazione.

Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare entro il termine essenziale sopra indicato, ovvero in caso di mancata stipula del contratto definitivo di compravendita entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione a seguito della sottoscrizione del contratto preliminare, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, compresa la rinuncia o la mancata comparizione, per qualsiasi motivo, nel giorno fissato per la stipula del rogito, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Alienante avrà diritto ad incamerare le cauzioni a titolo di penale, salvo

il diritto al maggior danno. In tale caso l'Alienante procederà ad aggiudicare il Complesso Immobiliare al soggetto eventualmente collocato in graduatoria nella posizione immediatamente successiva rispetto all'aggiudicatario.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, nei 60 (sessanta) giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate. Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse dell'Alienante. In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione del Complesso Immobiliare e l'Alienante seguirà la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

All'atto della stipula del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere il residuo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dall'Alienante ovvero in deposito fiduciario sul conto corrente del Notaio rogante.

I Complessi Immobiliari saranno venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, avendone espressamente l'Offerente tenuto conto nel determinarsi a presentare l'Offerta e avendo, altresì, tenuto conto che con la presentazione dell'Offerta rinuncia alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

L'Alienante è esonerato da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto l'Offerente, con la presentazione dell'Offerta, accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti.

In ogni caso la stipula dell'atto di compravendita è subordinata al rispetto delle procedure e dei vincoli previsti dal Codice dei beni Culturali, secondo quanto indicato al precedente punto 6.1. Nel caso in cui la possibilità di cessione dei Complessi Immobiliari sia oggetto di provvedimento di autorizzazione all'alienazione da parte della competente struttura del Ministero della Cultura, il predetto termine essenziale di 60 giorni decorre dalla data del provvedimento di autorizzazione all'alienazione.

## 8. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 i dati personali dell'Offerente saranno trattati al fine di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita nonché per tutti gli altri adempimenti connessi alla procedura medesima, in ottemperanza agli obblighi previsti da leggi, regolamenti e normativa comunitaria, nonché da disposizioni



impartite da autorità a ciò legittimate da obblighi di legge (ex art. 6, comma 1, lettere b), c) ed f) del GDPR). Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono a cura del Notaio incaricato in sede di compravendita e dell'Alienante ai fini del processo di valutazione interno in materia di identificazione e verifica delle controparti.

#### 9. ONORARI E SPESE

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al Notaio che stipulerà l'atto di compravendita al momento della stipula stessa, un importo corrispondente al compenso del medesimo e tutte le spese relative alla compravendita (le spese per bolli, imposte, ecc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Alienante. L'aggiudicatario ha facoltà di richiedere al Notaio un preventivo di massima ai sensi della normativa vigente, ed in particolare, ai sensi dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012.

#### 10. ALLEGATI

Gli allegati al presente Disciplinare di Vendita costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Disciplinare di Vendita.

