

## **DISCIPLINARE DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il presente disciplinare di gara, allegato all'avviso di vendita immobiliare di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contiene le norme integrative a detto avviso, relative alle modalità di partecipazione alla procedura di vendita immobiliare indetta dalla Camera di commercio Maremma e Tirreno (di seguito denominata "Camera di commercio"), alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alla procedura di aggiudicazione.

### **1. CONDIZIONI GENERALI**

La vendita dell'immobile avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative pertinenze, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto dall'acquirente, il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta integralmente lo stato.

Gli interessati non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti della Camera di commercio per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.

Il prezzo della compravendita, che dovrà essere integralmente versato alla Camera di commercio, si intende al netto di ogni onere fiscale, in quanto tali oneri sono da considerarsi a carico esclusivo dell'acquirente.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e le tasse relative all'atto di compravendita.

L'entità del prezzo offerto ed aggiudicato non potrà subire diminuzione alcuna, avendone l'offerente ritenuto congruo il valore, in rapporto al bene in alienazione, così come conosciuto e considerato in ogni suo aspetto.

Il valore di mercato del fabbricato da demolire, secondo il progetto di cui all'Avviso, è decurtato del valore di un ufficio di circa 150 mq. di superficie posto al primo piano oltre a due posti auto al piano interrato, da riservare alla Camera di commercio anche nell'edificio da ricostruire, per effetto del vincolo di permanenza previsto dal Regolamento Urbanistico.

### **2. SOPRALLUOGO**

E' possibile effettuare un sopralluogo presso l'immobile in vendita, previa richiesta da inviare via e-mail al responsabile del procedimento all'indirizzo stefano.giorgi@lg.camcom.it entro e non oltre il 22 marzo 2019.

La richiesta dovrà riportare: recapito telefonico; recapito e-mail; nominativo della persona che parteciperà al sopralluogo.

A seguito della richiesta gli interessati saranno contattati dalla Camera di commercio per concordare data e ora del sopralluogo.

### **3. CHIARIMENTI**

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al responsabile del procedimento all'indirizzo e-mail: stefano.giorgi@lg.camcom.it .

Le risposte alle richieste di chiarimenti saranno riscontrate direttamente agli interessati e, se di interesse generale, mediante pubblicazione sul sito internet <http://www.lg.camcom.it/>, nella sezione "Amministrazione trasparente" - "AVVISI E BANDI DI GARA".

### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, a mezzo posta raccomandata ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, alla stazione appaltante, Camera di commercio Maremma e Tirreno, sede di Livorno, piazza del Municipio, 48, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 5 aprile 2019, a pena di esclusione. Non è ammessa la consegna a mano. Al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione delle offerte faranno fede data e ora apposte dall'Ufficio Protocollo della Camera di commercio.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno ammessi reclami se, per disguidi postali o altro motivo, il plico non perverrà, ovvero non sarà consegnato nel luogo indicato entro il termine fissato. Pertanto non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Il plico contenente l'offerta, recante all'esterno - oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente - la seguente indicazione: "*Offerta d'acquisto per l'immobile di Cecina - NON APRIRE*" dovrà essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente e dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate, recanti, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, le diciture, rispettivamente, "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "BUSTA B - OFFERTA DI ACQUISTO".

La "**Busta A**" dovrà contenere:

- a. Dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, in bollo, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al successivo art. 4, redatta utilizzando

preferibilmente il modello allegato al presente disciplinare (Allegato 1), o qualsiasi altro modello conforme ad esso e contenente tutti gli elementi e le informazioni del caso.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma ed essere corredata della fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del firmatario.

In caso di sottoscrizione da parte di delegato, va allegata copia della relativa procura notarile (generale o speciale) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza e fotocopia semplice di documento d'identità del delegante e del delegato.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, la dichiarazione dovrà essere redatta e sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

b. cauzione provvisoria, con validità di almeno 1890 gg. dalla data di presentazione dell'offerta, corrispondente all'1% (uno per cento) del prezzo posto a base di gara dell'immobile. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente:

- fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 231/2007, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. Si applica il comma 8 e, quanto allo svincolo, il comma 9, del D.Lgs. 50/2016.
- sotto forma di garanzia fideiussoria 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'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, 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'art. 161 del D.Lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione, mentre per il soggetto aggiudicatario la cauzione sarà trattenuta fino ad avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto, come di seguito specificato.

Con l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto.

La "**Busta B**" dovrà contenere l'offerta di acquisto (utilizzando l'Allegato 2 o altro modello comunque conforme ad esso), contenente l'indicazione del prezzo, non inferiore all'importo posto a base di gara nell'Avviso - espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente offre per l'acquisto dell'immobile. In caso di discordanza, prevale l'importo scritto in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma ed essere corredata della fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del firmatario.

In caso di sottoscrizione da parte di delegato, va allegata copia della relativa procura notarile (generale o speciale) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza e fotocopia semplice di documento d'identità del delegante e del delegato.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

## **5. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

Sono ammessi alla presente procedura enti pubblici, enti privati, società o persone fisiche.

Non sono ammessi all'asta pubblica i soggetti:

- a. che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni .
- b. che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale, legale (come l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
- c. nei cui confronti è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

## **6. ESCLUSIONI**

Non saranno ritenute valide, e perciò non verranno ammesse alla gara:

- c. le offerte presentate oltre il termine stabilito, qualunque sia la causa del ritardo;
- d. le offerte integrative e/o sostitutive di offerte già presentate;
- e. le offerte presentate in plico o buste non regolarmente chiuse e qualora ciò comprometta la segretezza delle offerte stesse;
- f. le offerte in diminuzione, alla pari, plurime, indeterminate, parziali, prive di prezzo;
- g. mancata separazione fra documenti amministrativi e offerta economica.

## **7. PROCEDURA D'ASTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che offrirà il prezzo più alto, non inferiore al prezzo a base di gara indicato nell'avviso.

In data 9 aprile 2019 ore 12.00, presso la sede della Camera di commercio, sede di Livorno, piazza del Municipio, 48, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti.

Sono ammessi alla seduta pubblica gli offerenti o loro procuratori, i legali rappresentanti (in caso di persone giuridiche) o loro procuratori, muniti di apposita procura, ovvero soggetti delegati dagli stessi e muniti di apposita delega del delegato e del delegante.

In tale seduta si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti verificando la presenza, all'interno, delle due buste "A" e "B" e quindi all'apertura della busta "A", verificando la completezza della documentazione richiesta ed in particolare la conformità delle dichiarazioni sostitutive e la presenza della cauzione provvisoria.

Non appena concluse le suddette operazioni, salvo che non sia necessario interrompere la procedura per acquisire altra documentazione o regolarizzare quanto presentato, si procederà all'apertura della busta "B" e alla lettura delle offerte d'acquisto formulate dai partecipanti a seguito della quale verrà redatta la relativa graduatoria delle offerte valide. Qualora due o più offerte presentate abbiano lo stesso prezzo e questo risulti il migliore, la Camera di commercio procederà all'incanto, nel corso della stessa seduta pubblica, tra i pari offerenti individuati; l'incanto sarà effettuato con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. descritte qui di seguito:

- gli offerenti saranno invitati a presentare offerte migliorative rispetto a quelle presentate; nel caso in cui siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
- ogni offerente cesserà di essere vincolato in merito alla sua offerta migliorativa quando essa è superata da un'altra, anche se questa fosse, successivamente, dichiarata nulla.

Nel caso non venissero presentate offerte migliorative si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.

Al ricorrere di tale circostanza, nel caso in cui alla seduta pubblica sia presente un delegato dell'offerente, sarà necessario che il soggetto delegato sia munito di idonei poteri atti a vincolare il soggetto offerente in relazione all'acquisto dell'immobile. In assenza di idonea procura la seduta verrà interrotta e rinviata ad altra data affinché vi partecipi il soggetto munito di idonei poteri e si possa procedere all'incanto tra i soggetti pari offerenti secondo le modalità di cui sopra.

Nei confronti del partecipante che alla fine della procedura abbia presentato l'offerta più alta si procederà all'aggiudicazione previo controlli sul possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare.

In caso di eventuale esito negativo dei controlli, la Camera di commercio procederà all'esclusione dell'offerente e all'escussione della relativa cauzione.

In tale ipotesi, la Camera di commercio si riserva la facoltà di aggiudicare al seguente miglior offerente.

## **8. CONDIZIONI DI VENDITA**

Si procederà ad aggiudicazione dell'asta anche in caso di un'unica offerta valida.

Il soggetto offerente è vincolato alla propria offerta sin dal momento della presentazione, mentre la Camera di commercio lo sarà con l'aggiudicazione definitiva.

La Camera di commercio può, a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rinvase di alcun genere da parte degli offerenti, non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione.

Il rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente entro i termini di cui al paragrafo successivo. Tutte le spese notarili, le imposte e tasse sono interamente a carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine concordato ovvero il termine massimo previsto per il rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento da parte della Camera di commercio della cauzione presentata.

Prima del rogito e su richiesta della Camera di commercio, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto.

La mancata consegna di detta documentazione comporterà la decadenza dal diritto di acquisto e l'incameramento della cauzione.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.

## **9. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

La stipulazione del contratto ha luogo 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, comunicata a mezzo pec all'affidatario.

Ogni spesa ed onere conseguente al trasferimento sarà a totale carico del soggetto acquirente.

## **10. MODALITA' DI PAGAMENTO**

All'atto della stipulazione del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere la differenza tra l'importo totale dell'offerta ed il deposito cauzionale costituito a garanzia della medesima.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo pari alle spese dell'atto di trasferimento (ivi compresi i diritti di rogito), che saranno appositamente quantificate dal Notaio, nonché le altre spese e imposte comunque dovute ai sensi di legge.

Il prezzo di acquisto deve essere versato per intero entro la data di stipula del contratto di compravendita.

Il pagamento deve essere effettuato esclusivamente mediante bonifico con versamento sul c/c acceso presso la banca cassiere Intesa Sanpaolo spa (già Banca CR Firenze spa), codice IBAN IT98 C030 6913 9991 0000 0046 015 .

Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

La Camera di commercio non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui alla presente asta, pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

## **11. AVVERTENZE**

La Camera di commercio si riserva di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dall'asta, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e se del caso la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole di vendita della presente asta pubblica e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

La Camera di commercio si riserva inoltre di

- non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui, nelle more della procedura, dovessero emergere fatti o situazioni oggi non noti e idonei a pregiudicare gli interessi dell'alienante in caso di vendita dell'immobile;

- interrompere, sospendere o revocare l'asta in qualsiasi momento ed a suo insindacabile giudizio; in tali ipotesi i concorrenti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento o indennizzo di sorta.

## **INDICE**

1.	CONDIZIONI GENERALI .....	1
2.	SOPRALLUOGO .....	1
3.	CHIARIMENTI .....	2
4.	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO .....	2
5.	REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA .....	4
6.	ESCLUSIONI .....	4
7.	PROCEDURA D'ASTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE .....	5
8.	CONDIZIONI DI VENDITA .....	6
9.	STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA .....	6
10.	MODALITA' DI PAGAMENTO .....	7
11.	AVVERTENZE .....	7