



CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO



DISCIPLINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

(allegato b all'avviso d'asta)

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 della Maremma e del 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, avendo 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 è stabilito in € 1.292.500,00 (unmilioneduecentonovantaduemilacinquecento).

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 10.01.2025.

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 – Beni Immobili e Gestione patrimonio – Avvisi gestione Immobili".

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 Camera di commercio della Maremma e del Tirreno, sede di Livorno, piazza del Municipio, 48, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30.01.2025, 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 atto 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 comunque 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 di euro 12.955,00 (dodicimilanovecentocinquantacinque), corrispondente all'1% (uno per cento) del prezzo posto a base di gara dell'immobile, con validità di almeno 180 gg. dalla data di presentazione dell'offerta. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente:

- con bonifico o in assegni circolari non trasferibili intestati alla Camera di commercio della Maremma e del Tirreno;
- sotto forma di garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative nelle forme e con le modalità previste dai commi 3, 4 e 5 dell'art. 106 del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 31/03/2023, n. 36.

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, l'aggiudicatario dovrà costituire, con le medesime modalità della cauzione provvisoria, deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto.

La “Busta B” dovrà contenere l'offerta di acquisto, in bollo, (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 uno stato di interdizione giudiziale, legale (come l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
- b. che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero di amministrazione straordinaria ai sensi della Legge fallimentare di cui al R.D. 16/03/1942 n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c. nei cui confronti sia definito o in corso un procedimento per l'applicazione di uno degli istituti previsti dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza di cui al D. Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019: composizione negoziata, accordi di ristrutturazione, piani attestati di risanamento, piani di ristrutturazione soggetti ad omologazione, concordati semplificati o minori, liquidazione giudiziale;
- d. condannati con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, o nei cui confronti è pendente un procedimento penale, per uno dei reati di cui al comma 1, dell'art. 94, del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 31/03/2023, n. 36;
- e. nei cui confronti sussistano le cause di esclusione di cui al comma 2, dell'art. 94, del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 31/03/2023, n. 36, relative alle misure antimafia di cui al decreto legislativo 06/09/2011, n. 159.

6. ESCLUSIONI

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

- a. presentate oltre il termine stabilito, qualunque sia la causa del ritardo;
- b. integrative e/o sostitutive di offerte già presentate;
- c. presentate in plico o buste non regolarmente chiuse o che non garantiscano la segretezza delle offerte stesse;
- d. in diminuzione, alla pari, plurime, indeterminate, parziali, prive di prezzo;
- e. senza separazione di buste 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 31.01.2025, 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 (dell'incanto), 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'aggiudicazione; in particolare, non si darà corso all'aggiudicazione in assenza di autorizzazione rilasciata a norma dell'art. 12 del D.L. 06/07/2011, n. 98, e del D.M. 16 marzo 2012 del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

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

Entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione a mezzo pec dell'aggiudicazione definitiva l'acquirente dovrà indicare il Notaio prescelto per il rogito.

La documentazione necessaria per il rogito sarà fornita dalle parti al Notaio entro 60 (sessanta) giorni dalla relativa richiesta.

La stipulazione del contratto dovrà comunque avere luogo entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

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 o in assegni circolari non trasferibili intestati alla Camera di commercio della Maremma e del Tirreno; non è ammesso il pagamento in forme diverse.

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.

12. ALLEGATI

- Allegato 1 Modello richiesta partecipazione e dichiarazione requisiti
- Allegato 2 Modello offerta