

DISCIPLINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

Patrimonio Destinato di Astaldi S.p.A.

Via Giulio Vincenzo Bona n. 65 - Roma

PEC: immobileastaldipade@pec.actalis.it

Disciplinare per la vendita tramite procedura aperta dell'immobile sito in Roma, via Giulio Vincenzo Bona n. 65, facente parte del Patrimonio Destinato di Astaldi S.p.A. (C.F. 00398970582 e P.I. 00880281001) costituito ex artt. 2447- bis ss. c.c. con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24.5.2020 a rogito del Notaio dott. Salvatore Mariconda in Roma, Rep. N. 16480 / Racc. n. 11063, iscritta nel Registro delle Imprese in data 27.5.2020

PREMESSA

Il Dott. Claudio Sforza, nella sua qualità di procuratore (il “**Procuratore**”) del patrimonio destinato (il “**Patrimonio Destinato**”) costituito da Astaldi S.p.A. ex artt. 2447-bis e ss. c.c. con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24.5.2020 a rogito del Notaio dott. Salvatore Mariconda in Roma, Rep. N. 16480 / Racc. n. 11063, iscritta nel Registro delle Imprese in data 27.5.2020 e trascritta nei Registri Immobiliari in pari data, munito dei necessari poteri in virtù di procura rilasciata in data 11.9.2020 a rogito del medesimo Notaio in Roma, Salvatore Mariconda, Rep. N.16844 / Racc. 11063, intende procedere alla vendita dell’immobile facente parte del Patrimonio Destinato, sito in Roma, via Giulio Vincenzo Bona n. 65 (l’“**Immobile**”), meglio identificato all’art. 1 del presente disciplinare, mediante procedura volta all’individuazione del miglior offerente cui trasferire la proprietà dell’Immobile (la “**Procedura**”).

In data 4 ottobre 2021, al fine di comunicare la volontà di procedere alla vendita dell’Immobile e le modalità di partecipazione alla presente Procedura, il Procuratore ha provveduto alla pubblicazione dell’avviso di vendita dell’Immobile (l’**Avviso di Vendita**) sul sito web di Astaldi S.p.A. nella sezione dedicata al “Patrimonio Destinato” / “Immobile di Roma” all’indirizzo <https://www.astaldi.com/it/patrimonio-destinato/immobile-di-roma>, sul quotidiano a tiratura nazionale “Il Corriere della Sera”, nonché sui siti specializzati www.monitorimmobiliare.it e www.ilqi.it/post/quotidiano-immobiliare;

La Procedura di vendita è regolata, *inter alia*, dal presente disciplinare (il **Disciplinare**) il quale definisce le modalità di partecipazione alla Procedura, le modalità di compilazione e presentazione dell’offerta vincolante, i documenti da presentare a corredo della stessa e la procedura di aggiudicazione. La Procedura sarà articolata, in sintesi, nelle seguenti fasi:

- *Due diligence* con possibilità di accesso alla *data room* e sopralluogo presso l’Immobile, previa presentazione di apposito accordo di riservatezza e dei documenti richiamati al successivo articolo 2;
- presentazione, entro il termine perentorio e secondo le modalità stabilite dal presente Disciplinare, a cura dei soggetti partecipanti alla Procedura (gli **Offerenti**), delle offerte vincolanti e incondizionate (l’“**Offerta**” o le “**Offerte**”), pervenute secondo le modalità e corredate dalla documentazione di cui al successivo articolo 4;
- analisi delle Offerte pervenute, individuazione dell’Offerta migliore sulla base del prezzo offerto più elevato e comunicazione di aggiudicazione al relativo soggetto offerente (l’“**Aggiudicatario**”);
- stipulazione del contratto di compravendita (il **Contratto**).

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

La Procedura di vendita ha ad oggetto l'Immobile sito in Roma, via Giulio Vincenzo Bona n. 65, costituito da un edificio direzionale cielo terra di 4 piani fuori terra (mq. 8.740 lordi circa) e da un piano semi interrato (mq. 6.194 lordi circa), comprensivo di autorimessa, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 14.934 oltre ad area esterna scoperta di circa mq. 5.579, classe energetica B, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma, al Foglio 293 particella n. 859 Sub 505 Cat. D/8 rendita catastale Euro 304.710,00 – piani S1-1-2-3-4; al Foglio 293 particella n. 887 Sub 501 Cat. C/6 rendita catastale Euro 10.597,68 – piano S1; al Foglio 293 particella n. 858 Sub 502 Cat. F/1 – piano T; al Foglio 293 particella n. 858 Sub 3 Cat. C/6 rendita catastale Euro 855,25 – piano T.

L'Immobile risulta locato a terzi a far data dal 1° settembre 2021; la durata della locazione è di anni 6 (sei) rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 (sei) anni.

2. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE E VISITA DELL'IMMOBILE

Ai soggetti interessati a partecipare alla Procedura sarà consentito di condurre una *due diligence* mediante, tra l'altro, l'accesso ad una *data-room* contenente la documentazione e le informazioni inerenti all'Immobile, nonché di svolgere sopralluoghi presso l'Immobile stesso, previa sottoscrizione di accordo di riservatezza che verrà inviato agli interessati che facciano apposita richiesta all'indirizzo PEC immobileastaldipade@pec.actalis.it, corredata dai seguenti documenti:

- documento d'identità della parte interessata (se persona fisica) ovvero del relativo legale rappresentante (se persona giuridica);
- elenco dei nominativi dei soggetti di cui si richiede l'abilitazione all'accesso alla data-room (massimo cinque persone);
- dichiarazione sostitutiva resa conformemente alle previsioni del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 circa l'assenza di cause di esclusione di cui al successivo articolo 3;
- (se persona giuridica) visura camerale storica, o altro documento equivalente in base allo Stato di appartenenza, aggiornata a non più di 7 (sette) giorni antecedenti alla richiesta di accesso.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Potranno presentare un'Offerta imprese individuali, in forma societaria o amministrazioni pubbliche di qualsiasi nazionalità, ad esclusione dei soggetti che siano stati sottoposti, nei 12 (dodici) mesi precedenti alla data di pubblicazione del presente invito, o siano sottoposti ad oggi, in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza, a procedure di liquidazione e/o a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che ne denoti lo stato di insolvenza, di crisi, la cessazione dell'attività o l'assoggettamento a gestione coattiva in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;

Non saranno altresì prese in considerazione Offerte che siano proposte per persona da nominare, che siano espresse da intermediari o da società fiduciarie, o per le quali non sia chiaramente identificabile il soggetto che ha presentato l'Offerta.

L'assenza di cause di esclusione dalla Procedura dovrà essere attestata dal soggetto interessato, contestualmente alla richiesta da parte del medesimo a condurre la *due diligence* sull'Immobile, tramite dichiarazione sostitutiva resa conformemente alle previsioni del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

4. CONTENUTO, TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VINCOLANTE

Ciascun Offerente dovrà far pervenire, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 16:30 (ora italiana) del giorno 17 novembre 2021**, il plico perfettamente chiuso, contenente la propria Offerta redatta secondo le modalità descritte di seguito e sulla base dello schema accluso al presente Disciplinare sub **Allegato "A"**, da recapitarsi a mezzo posta (in plico raccomandato o posta celere), personalmente ovvero a mezzo incaricato o agenzia di recapito, al seguente indirizzo:

**“Patrimonio Destinato di Astaldi S.p.A.
via Giulio Vincenzo Bona n. 65 - 00156 Roma”**

- **tutti i giorni feriali (escluso il sabato) nella fascia oraria dalle ore 9:00 alle ore 16:30**

Il plico dovrà recare sul frontespizio in alto e ben visibile la seguente dicitura:

“OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA GIULIO VINCENZO
BONA, 65, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO DESTINATO DI ASTALDI S.p.A.”

Nel caso in cui il plico sia consegnato personalmente ovvero a mezzo incaricato o agenzia di recapito, il Patrimonio Destinato rilascerà ricevuta dell'avvenuta consegna recante la data e l'orario di ricezione.

Il tempestivo recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente. I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno presi in considerazione.

Le Offerte, nel rispetto dei termini e delle altre previsioni di seguito contenute, dovranno rimanere valide ed irrevocabili sino al giorno **17 febbraio 2022**.

Per poter essere considerate valide e ammissibili, le Offerte dovranno essere ferme, incondizionate ed irrevocabili e dovranno, tra l'altro, includere:

- l'indicazione, espressa in euro, del prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile, da corrispondersi alla sottoscrizione del contratto contestualmente al trasferimento della proprietà dell'Immobile, con espressa indicazione delle modalità del relativo pagamento;
- la conferma da parte dell'Offerente circa la perdurante veridicità e correttezza delle dichiarazioni e dei documenti prodotti preliminarmente all'accesso alla *data-room* di cui al precedente articolo 2, ovvero l'indicazione delle modifiche intervenute, corredata dalla relativa documentazione;

- (se persona giuridica) la dichiarazione attestante che il perfezionamento da parte propria dell'acquisto dell'Immobile secondo le modalità indicate nella relativa Offerta, non comporta la violazione del proprio statuto o atto costitutivo, né la violazione di provvedimenti normativi, amministrativi o regolamentari ad esso applicabili, né comporta altra violazione tale da incidere sulla piena ed integrale validità ed efficacia dell'Offerta.

All'Offerta dovranno inoltre essere acclusi, tra l'altro, i seguenti documenti, i cui contenuti costituiscono parte integrante ed essenziale dell'Offerta:

- a) copia dell'Avviso di Vendita e del presente Disciplinare, siglati in ogni pagina e sottoscritti in calce in modo leggibile da un rappresentante debitamente autorizzato del soggetto offerente munito dei necessari poteri, per espressa, integrale ed incondizionata accettazione;
- b) una o più garanzie bancarie autonome ed a prima richiesta rilasciata/e da primario/i istituto/i bancario/i legalmente autorizzato/i ad operare in Italia, sulla base di un testo conforme al modello accluso al presente Disciplinare sub **Allegato "B"**, per un importo complessivamente pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile, a garanzia degli impegni assunti ai sensi dell'Offerta Vincolante, ivi inclusi eventuali obblighi risarcitori; la suddetta garanzia bancaria dovrà rimanere in vigore fino al **17 febbraio 2022**.
- c) documentazione attestante i poteri di firma del/i soggetto/i firmatario/i dell'Offerta e dei documenti a corredo della stessa;
- d) qualora l'Offerente intenda provvedere al pagamento del prezzo di acquisto dell'Immobile in tutto o in parte mediante il ricorso a fonti di finanziamento, *commitment letter* con la quale l'istituto di credito prescelto confermi la disponibilità di massima a erogare (al ricorrere delle condizioni previste nello stipulando contratto di finanziamento) il finanziamento richiesto, necessario per dare corso all'acquisto dell'Immobile.

L'Offerta e tutta la documentazione ad essa acclusa, ad eccezione della garanzia bancaria di cui alla precedente lett. b), dovrà essere siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce in modo leggibile da un rappresentante dell'Offerente munito dei necessari poteri.

5. LINGUA

A pena di esclusione, le Offerte e tutti i documenti da produrre per la partecipazione alla Procedura dovranno essere redatte esclusivamente in lingua italiana ovvero, ove prodotti in lingua originale estera, dovranno essere corredati della relativa traduzione in lingua italiana, la quale prevarrà in caso di discordanza rispetto alla versione in lingua originale estera.

6. CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dell'Immobile verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con le destinazioni in cui si trova, così come "visto e piaciuto", con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni,

servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste, oneri, vigenti regolamenti di condominio, vincoli esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti e così come spettano al Patrimonio Destinato in forza dei titoli e del possesso.

Si informa sin d'ora che in deroga a quanto previsto dall'art. 1477 c.c. il contratto prevederà la dispensa dell'acquirente dalla consegna da parte del Patrimonio Destinato dei documenti relativi agli impianti posti a servizio dell'Immobile.

Il Patrimonio Destinato comunicherà per iscritto all'eventuale soggetto Aggiudicatario l'accettazione dell'offerta dal medesimo presentata, valutata sulla base del criterio del prezzo più elevato.

Contestualmente, il Patrimonio Destinato e l'aggiudicatario concorderanno il giorno e la sede per la stipula del contratto di compravendita.

Entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, il soggetto Aggiudicatario dovrà provvedere alla conversione della garanzia bancaria in un versamento di denaro a titolo di deposito cauzionale, tramite bonifico su conto corrente bancario intestato al patrimonio Destinato, che verrà comunicato all'Aggiudicatario. Il Patrimonio Destinato, al buon esito di tale versamento, metterà a disposizione l'originale della garanzia bancaria per il ritiro da parte dell'Aggiudicatario.

Il Patrimonio Destinato provvederà altresì a comunicare agli altri Offerenti che non risultino Aggiudicatari l'eventuale aggiudicazione ad altro soggetto e contestualmente metterà a disposizione per il ritiro gli originali delle garanzie bancarie accluse alle rispettive Offerte ricevute.

Il contratto di compravendita sarà stipulato dinanzi ad un Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, scelto a cura dell'acquirente.

Il prezzo di acquisto dovrà essere integralmente versato dal soggetto Aggiudicatario contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita, dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale, che verrà imputato al prezzo. Tutte le imposte che, per tipologia e misura, saranno previste dalla legislazione vigente alla data di stipulazione del contratto saranno a carico dell'acquirente così come tutte le ulteriori spese ivi inclusi gli onorari notarili.

La consegna dell'Immobile all'acquirente avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Patrimonio Destinato avrà diritto ad incamerare l'importo versato a titolo di deposito cauzionale, salvo il diritto al maggior danno.

La ricezione di Offerte o di qualsivoglia altra proposta da parte del Patrimonio Destinato non comporta per quest'ultima alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita dell'Immobile nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte del Patrimonio Destinato.

Il Patrimonio Destinato si riserva la più ampia facoltà di integrare, modificare e/o specificare quanto oggetto del presente Disciplinare nonché di assumere qualsivoglia decisione in ordine allo svolgimento della Procedura, ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la facoltà di sospendere, interrompere e/o rinnovare in ogni momento, senza preavviso, lo svolgimento della Procedura nonché di non accettare nessuna offerta e/o di recedere nel corso delle successive fasi senza che l'esercizio di una o più delle suddette facoltà possa dare ai partecipanti e/o Offerenti, in alcun caso, diritto ad alcuna rivendicazione o pretesa per danni e/o spese sopportate nell'ambito della Procedura o comunque in ragione del suo svolgimento.

Il Patrimonio Destinato si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in caso di valida presentazione di una sola Offerta.

L'aggiudicazione non produce alcun impegno alla vendita ed alcun effetto contrattuale traslativo della proprietà; tale effetto si realizzerà unicamente con la stipulazione del Contratto.

7. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente Disciplinare e/o alla Procedura potranno richiederli inviando apposita comunicazione in lingua italiana esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo immobileastaldipade@pec.actalis.it, indicando quale oggetto "Procedura di vendita – Immobile di Roma, Via G. V. Bona, 65".

Ciascun soggetto interessato sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri consulenti, nonché qualunque altro costo connesso alla partecipazione alla Procedura.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati forniti saranno trattati nel pieno rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.L. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i., saranno utilizzati ai soli fini della vendita dell'Immobile e saranno comunicati a terzi solo nel caso ciò sia necessario a tali fini ovvero previo consenso esplicito dell'Offerente.

9. FORO COMPETENTE

La Procedura di cui al presente Disciplinare e all'Avviso di Vendita sono regolate dalla legge italiana. Ogni controversia ad esse relativa o ad esse comunque connessa è soggetta alla giurisdizione italiana ed alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Roma, 4 ottobre 2021

per Patrimonio Destinato di Astaldi S.p.A.

Il Procuratore

Dott. Claudio Sforza

Elenco degli allegati:

- (A) Modello di Offerta Vincolante
- (B) Modello di Garanzia bancaria