

## **DISCIPLINARE**

### **PER ALIENAZIONE DI FABBRICATO E CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA**

Il presente disciplinare, allegato all'avviso pubblico di alienazione di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contiene le norme integrative a detto avviso, relative alle modalità di partecipazione alla procedura per alienazione di fabbricato e cessione del ramo d'azienda, indetta dalla Camera di Commercio di Foggia (di seguito denominata "Camera di Commercio"), di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alla procedura di aggiudicazione.

La presente procedura si svolgerà interamente in modalità telematica attraverso la piattaforma e-Procurement (di seguito "Portale") accessibile all'indirizzo <https://garetelematiche.tecnoservicecamere.it>

#### **1. CONDIZIONI GENERALI**

La cessione del ramo d'azienda avviene congiuntamente all'unità immobiliare nella quale viene svolta l'attività oggetto di cessione.

L'attività svolta dal Laboratorio Chimico Merceologico dell'Azienda Speciale LACHIMER, oggetto di cessione, comprende, fra gli assets patrimoniali ed economici, le seguenti voci:

- i beni materiali e le attrezzature indicate nell'allegato "A", da intendersi parte integrante del presente bando;
- i rapporti di lavoro con numero cinque dipendenti;
- l'avviamento commerciale relativo al ramo di azienda suddetto;
- l'uso della denominazione "Lachimer Laboratorio Chimico Merceologico";
- le convenzioni in essere con gli utenti, ove trasmissibili;
- i diritti, ivi compresi quelli inerenti le autorizzazioni e le certificazioni, relativi al ramo di azienda "Laboratorio Chimico Merceologico", ove trasmissibili.

Le attrezzature e strumentazioni tecniche di laboratorio sono in parte di proprietà della Camera di Commercio in comodato d'uso all'Azienda Speciale LACHIMER ed in parte dell'Azienda speciale Lachimer.

L'immobile viene venduto 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. Si precisa che il notaio verrà individuato dalla Camera di Commercio.

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.

## **2. CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI**

Le comunicazioni inerenti la procedura e le richieste di chiarimenti saranno trasmesse esclusivamente mediante il Portale, previa registrazione alla stessa, utilizzando l'apposita funzione presente nella scheda di dettaglio della procedura di affidamento.

Le risposte a tutte le richieste saranno riscontrate tramite il Portale.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

## **3. SOPRALLUOGO**

E' possibile effettuare un sopralluogo presso l'immobile in vendita, previa richiesta da inviare tramite Portale.

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

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

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

Per la presentazione dell'offerta, i partecipanti dovranno:

- previa registrazione al Portale (<https://garetelematiche.tecnoservicecamere.it>), eseguire il download della documentazione disponibile;
- predisporre, compilare, acquisire, firmare digitalmente tutta la documentazione secondo quanto prescritto nei successivi articoli del presente disciplinare, avendo cura di controllare di aver acquisito tutto quanto richiesto o che si intende produrre, distinguendo in modo inequivocabile tra ciò che va caricato nelle diverse buste virtuali specificate di seguito;
- avviare la compilazione dell'offerta telematica, confermando o modificando i propri dati anagrafici; si evidenzia che qualora l'operatore economico sia già registrato e necessiti di aggiornare i propri dati anagrafici, nel caso la modifica riguardi ragione sociale, la forma giuridica, il codice fiscale o la partita iva, tale variazione dovrà essere richiesta utilizzando l'apposita procedura "*Richiedi variazione dati identificativi*" disponibile nell'Area personale raggiungibile accedendo al Portale con le credenziali rilasciate in fase di registrazione; per tali variazioni è richiesta la verifica e l'accettazione da parte della stazione appaltante, pertanto il processo di aggiornamento è differito; in caso di urgenza è possibile contattare la stazione appaltante;
- predisporre le buste telematiche secondo le modalità previste nelle linee guida nel documento denominato "*Guida alla presentazione delle offerte telematiche*", disponibile direttamente nella home page (accesso pubblico) del portale, nella sezione "*Informazioni*", "*Istruzioni e manuali*", avendo cura di verificare che tutti i documenti siano stati compilati correttamente, nel formato richiesto (es.: PDF) e firmati digitalmente (es. in formato P7M) da tutti i soggetti abilitati ad impegnare giuridicamente l'operatore economico e/o gli operatori economici e che tutti i file siano stati caricati correttamente nelle rispettive buste telematiche;
- modificare o confermare l'offerta;
- inviare l'offerta telematica.

Si precisa che:

- prima dell'invio, tutti i file che compongono l'offerta che non siano già originariamente in formato .pdf, dovranno preferibilmente essere convertiti in formato .pdf; comunque, nel caso in cui non si sia operata la conversione indicata come preferenziale dalla stazione

appaltante, saranno considerati ammissibili i formati compatibili con i software normalmente utilizzati per l'editing e la lettura dei documenti purché non corrotti o illeggibili. In ogni caso si invitano i concorrenti a verificare la corretta apertura e leggibilità dei file prima del caricamento sul Portale, rimandando il rischio di presentazione di file corrotti o illeggibili a carico del medesimo;

- la predisposizione e il salvataggio dell'offerta da parte del concorrente nella propria area dedicata non implica l'effettivo invio dell'offerta ai fini della partecipazione, ma è necessario completare il percorso cliccando sulla funzione *“conferma e invia offerta”*;
- oltre il termine di scadenza della presentazione delle offerte, il Portale non ne permette l'invio;
- il Portale permette l'upload di file di dimensioni massime di 15 MB per un limite complessivo di 50 MB per ciascuna busta digitale;
- il Portale consente di far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato, purché entro il termine indicato per la presentazione delle offerte, secondo le modalità indicate nel documento denominato *“Guida alla presentazione delle offerte telematiche”*;
- il plico telematico per la partecipazione alla procedura in oggetto, contenente tutta la documentazione prevista ai successivi articoli del presente disciplinare, dovrà pervenire mediante utilizzo del Portale, a pena di esclusione, entro i termini previsti dall'avviso;
- il Portale prevede il caricamento e l'invio dell'offerta contenente le seguenti buste virtuali:
  - busta virtuale *“A - documentazione amministrativa”*;
  - busta virtuale *“B - offerta d'acquisto”*.

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, ivi compreso, la domanda di partecipazione e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte digitalmente dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore.

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del DPR 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

Le offerte tardive saranno escluse in quanto irregolari.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Il Portale garantisce il rispetto della massima segretezza e riservatezza dei documenti prodotti dall'operatore economico nonché la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità dei documenti medesimi, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 82/2005.

La presentazione di tutti i documenti che compongono l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del concorrente; pertanto, in caso di mancata o tardiva ricezione della documentazione di offerta a causa di malfunzionamenti degli strumenti telematici utilizzati, difficoltà di connessione e trasmissione, lentezza dei collegamenti, o qualsiasi altro motivo tale da cagionare eventuale ritardo nella presentazione dell'offerta, resta esclusa qualsivoglia responsabilità di TecnoServiceCamere e del Committente.

L'ora e la data esatta di ricezione dell'offerta sono stabilite in base al tempo del sistema che è sincronizzato sull'ora italiana riferita alla scala di tempo UTC (IEN), di cui al DM 591/1993. Il tempo del Sistema è aggiornato con un collegamento diretto al servizio NTP secondo le metodologie descritte sul Sito dell'INRIM.

## **5. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

Il Portale prevede il caricamento e l'invio della documentazione sotto forma di "busta digitale".

### **I. "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

La documentazione amministrativa da scaricare, compilare, firmare digitalmente e caricare sul Portale è composta dai seguenti documenti:

- a. Dichiarazione sostitutiva di notorietà** resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, in bollo del valore di 16 euro, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al successivo paragrafo 7, 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.
- b. Cauzione provvisoria** con validità di almeno 180 gg. dalla data di presentazione dell'offerta, corrispondente al 2% (due per cento) del prezzo complessivo posto a base d'asta, ovvero 375.457,15 euro. 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, art. 93, 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.

Con l'aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% (10 per cento) dell'importo offerto al netto di quanto già versato come cauzione provvisoria.

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

A tal fine, qualora l'offerente abbia già presentato uno o più assegni circolari a garanzia dell'offerta, potrà semplicemente procedere ad una integrazione di quanto già presentato. Negli altri casi la somma del deposito cauzionale dovrà essere versata, a mezzo bonifico bancario, alla Camera di commercio, del quale l'Ente fornirà gli estremi identificativi.

## **II. "BUSTA B – OFFERTA DI ACQUISTO"**

La busta dovrà contenere l'offerta di acquisto (utilizzando l'Allegato 2 o altro modello comunque conforme ad esso), contenente l'indicazione del prezzo offerto per l'attività e per l'immobile, superiore all'importo posto a base d'asta nell'avviso - espresso in cifre ed in

lettere - che il concorrente offre per l'acquisto. In caso di discordanza, prevale l'importo scritto in lettere.

Tutta la documentazione, sia amministrativa che economica, 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 speciale redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti e questi si intendono obbligati in solido.

## **6. SUPPORTO TECNICO PER L'UTILIZZO DEL PORTALE**

Nel caso di problemi tecnici o malfunzionamenti sul Portale e/o per richieste di chiarimenti e supporto sulle procedure di affidamento si rimanda alla sezione *"Istruzioni e manuali"* - *"Guida alla presentazione di un'offerta telematica"*.

I punti di contatto per la risoluzione di eventuali problemi con l'utilizzo del Portale sono i seguenti: [appalti@tecnoservicecamere.it](mailto:appalti@tecnoservicecamere.it) - [francesco.deruvo@tecnoservicecamere.it](mailto:francesco.deruvo@tecnoservicecamere.it)

## **7. 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.

## **8. ESCLUSIONI**

Non saranno ritenute valide, e perciò non verranno ammesse all'asta:

- a. le offerte presentate oltre il termine stabilito, qualunque sia la causa del ritardo;
- b. le offerte integrative e/o sostitutive di offerte già presentate;
- c. le offerte in diminuzione, alla pari, plurime, indeterminate, parziali, prive di prezzo;
- d. mancata separazione fra documenti amministrativi e offerta d'acquisto.

## **9. PROCEDURA D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che complessivamente offrirà il prezzo più alto, superiore al prezzo a base d'asta indicato nell'avviso.

Allo scadere del termine di presentazione, le offerte sono acquisite definitivamente sul Portale e, oltre ad essere non più modificabili, sono conservate dal Portale medesimo.

Si precisa che la procedura, essendo gestita in modo telematico, non richiede alcuna seduta pubblica destinata all'apertura delle offerte poiché con detta modalità è garantita non solo la tracciabilità di tutte le fasi ma anche l'inviolabilità delle buste contenenti le offerte, tuttavia i concorrenti potranno assistere in modalità web-conference a tale seduta utilizzando il link che verrà comunicato loro, tramite Portale, prima dell'apertura delle offerte.

Alla data e ora indicate nell'avviso, la commissione nominata dal Segretario Generale della Camera di commercio procederà a:

- I. aprire la busta digitale "A – documentazione amministrativa", seguendo l'ordine di presentazione delle offerte sul Portale e verificare la regolarità della documentazione allegata, costituita dall'Allegato 1 e dalla cauzione provvisoria, nonché di eventuale altra documentazione presentata dal concorrente.

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".

- II. aprire la busta digitale "B – offerta d'acquisto", acquisendo le 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 mediante sorteggio secondo le modalità ritenute opportune dalla commissione.

## **10. 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.

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 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.

## **11. STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA**

La Camera di Commercio procederà al trasferimento dei beni oggetto della vendita con le seguenti modalità:

- a. il 30/12/2020 verrà stipulato il contratto definitivo di cessione del ramo d'azienda al prezzo offerto dall'acquirente a cura del Notaio individuato dal venditore;
- b. entro la stessa data, congiuntamente, presso lo stesso notaio, verrà stipulato un preliminare di compravendita trascritto per l'immobile al prezzo offerto dall'acquirente;

- c. entro il 31/01/2021 verrà stipulato il contratto di compravendita definitivo relativo al fabbricato;
- d. Ogni spesa ed onere conseguente al trasferimento sarà a totale carico del soggetto acquirente.

## **12. MODALITA' DI PAGAMENTO**

All'atto della stipulazione del contratto definitivo di cessione del ramo d'azienda dovrà essere versato l'intero importo offerto dall'acquirente per il ramo d'azienda mentre con riferimento alla cessione dell'immobile, dovrà essere versato, al momento della stipula del preliminare di vendita, il 70% del prezzo di aggiudicazione a titolo di caparra confirmatoria.

La differenza rispetto al prezzo di aggiudicazione, tenuto conto anche di quanto già versato a titolo di deposito cauzionale, dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

L'acquirente potrà chiedere una dilazione di pagamento per l'importo dovuto a saldo di cui al capoverso precedente, previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di una compagnia assicurativa autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 irrevocabile, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, rilasciata a favore della "Camera di Commercio di Foggia", d'importo pari alla somma da versare a saldo, di durata non inferiore a 12 mesi a far tempo dalla data di sottoscrizione della fideiussione; in tal caso, il saldo dovrà essere versato entro il 30/07/2021.

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 pagamento deve essere effettuato esclusivamente mediante bonifico con versamento sul c/c del quale la Camera di Commercio fornirà gli estremi identificativi all'acquirente.

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.

### **13. 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 nel 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.

### **14. RINVII**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare si rinvia a quanto stabilito dal regolamento alienazione immobili della Camera di Commercio, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia.

## INDICE

1.	CONDIZIONI GENERALI	1
2.	SOPRALLUOGO	2
3.	CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI	2
4.	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO	2
5.	DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	4
I.	“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”	4
II.	“BUSTA B – OFFERTA DI ACQUISTO”	5
6.	SUPPORTO TECNICO PER L'UTILIZZO DEL PORTALE	6
7.	REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA	6
8.	ESCLUSIONI	6
9.	PROCEDURA D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	7
10.	CONDIZIONI DI VENDITA	7
11.	STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA	8
12.	MODALITA' DI PAGAMENTO	8
13.	AVVERTENZE	9
14.	RINVII	9