

# DISCIPLINARE DI GARA RELATIVO ALLA PROCEDURA DI CESSIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SEDE DIREZIONALE DELLA CSTP - AZIENDA DELLA MOBILITA' - SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA SITI IN SALERNO .

## PREMESSA

(A) La CSTP - AZIENDA DELLA MOBILITA' - SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, CF/P.IVA: 00170840656, con sede in Salerno, p.za M.Luciani, 33, é titolare di beni immobili che intende cedere all'esito di una procedura ad evidenza pubblica. L'elenco dei Beni Immobili oggetto della presente procedura è nel prosieguo riportato.

(B) In data 02/04/2015 il Commissario Straordinario ("Commissario") della CSTP S.p.A. in Amministrazione Straordinaria ha integrato il programma ex art. 54 D.Lgs. 270/99, predisposto secondo l'indirizzo di cui all'art. 27, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 270/99 (il "Programma"), depositato in data 26/01/2015, che prevede, tra le altre cose, la cessione dei Beni Immobili.

(C) In data 28/05/2015 il Ministero dello Sviluppo Economico con proprio decreto ha approvato il Programma suddetto.

(D) Con provvedimento del 1 Febbraio 2016, prot. n. 24869, il Ministero dello Sviluppo Economico autorizzava la procedura di vendita dei Beni Immobili adibiti a sede direzionale, ed approvava la documentazione relativa al primo esperimento di vendita.

(E) in seguito alla pubblicazione dell'invito a presentare offerte vincolanti, entro la data di scadenza fissata per la ricezione delle offerte (12/04/2016), non perveniva alcuna offerta e pertanto la procedura andava deserta.

(F) In data 21/06/2016, previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico alla presentazione dell'istanza, il Tribunale di Salerno autorizzava la proroga trimestrale del termine per l'esecuzione del Programma e, in data 04/08/2016, giusto Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, veniva concessa un'ulteriore proroga di 12 mesi;

**(G) In data 03/08/2016, il Ministero dello Sviluppo Economico autorizzava l'indizione di un secondo esperimento di vendita dei Beni Immobili adibiti a sede direzionale, che prevede la possibilità di accettare anche offerte il cui prezzo sia inferiore (fino ad un quarto) rispetto al valore stimato del/dei bene/i,** ed approvava il disciplinare di gara (il "Disciplinare di Gara") avente ad oggetto la procedura di vendita dei Beni Immobili adibiti a sede direzionale, nonché l'invito a presentare offerte vincolanti (le "Offerte Vincolanti") per l'acquisto dei Beni Immobili (l' "Invito a Presentare Offerte Vincolanti") il quale costituisce parte integrante del Disciplinare di Gara. L'invito a presentare offerte vincolanti è pubblicato sul sito internet [www.cspt.it](http://www.cspt.it). Un estratto di Invito a Presentare Offerte Vincolanti è pubblicato sui quotidiani "La Repubblica", "il Sole 24 Ore", "il Mattino ed. Salerno", "la Città" di Salerno, presso l'Albo del Comune di Salerno e presso l'Albo Pretorio aziendale.

(H) A seguito dell'Invito a Presentare Offerte Vincolanti, e conformemente a quanto previsto nel Programma, il Commissario intende dar corso alla procedura di vendita dei Beni Immobili in oggetto alle modalità, ai termini ed alle condizioni descritti nel presente Disciplinare di Gara e nei documenti allegati che sono disponibili e scaricabili direttamente e gratuitamente dal sito internet: [www.cstp.it](http://www.cstp.it), nella sezione afferente la procedura in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO E RITENUTO

il Commissario Straordinario

INVITA

tutti i Soggetti Interessati che soddisfano i requisiti del presente Disciplinare di Gara a formalizzare la propria Offerta Vincolante per l'acquisto di tutti, di uno o più dei Beni Immobili oggetto della presente procedura, secondo le modalità e le tempistiche di seguito descritte.

### **1. Soggetti legittimati a presentare Offerte Vincolanti.**

1.1. Potranno presentare Offerta Vincolante per l'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare (tutti i lotti) o di uno o più di tali immobili (uno o più lotti) , come in appresso specificato, in conformità al presente Disciplinare di Gara, i soggetti che siano in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale a pena di esclusione:

#### **per le persone fisiche la sussistenza delle seguenti condizioni:**

- 1) non trovarsi in stato di fallimento o in stato di insolvenza con sentenza pronunciata nei tre anni anteriori alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta;
- 2) non avere in corso procedimento per la dichiarazione del proprio stato di insolvenza;
- 3) Insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.
- 4) non essere assoggettato alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, ovvero, in caso di soggetti esteri, di non essere assoggettato a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

#### **per le persone giuridiche la sussistenza delle seguenti condizioni:**

- 1) non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di fallimento o in stato di insolvenza con sentenza pronunciata nei tre anni anteriori alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta;
- 2) non avere in corso procedimento per la dichiarazione del proprio stato di insolvenza;
- 3) Insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.
- 4) non essere assoggettato alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, ovvero, in caso di soggetti esteri, di non essere assoggettato a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

### **1.2 Non verrà presa in considerazione l'Offerta vincolante:**

- che sia presentata da: (I) soggetti residenti in paesi compresi nella c.d. "black list" del d.m. 21 novembre 2001; (II) società fiduciarie;

- che sia pervenuta da soggetti che, alla data della relativa presentazione, siano sottoposti a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, gestione coattiva o situazioni comparabili;

### **2. Attività di verifica dei beni**

2.1. Dopo la pubblicazione dell'Invito a Presentare Offerta Vincolante, i soggetti interessati a presentare offerta finalizzata all'acquisto di tutti, uno o più dei Beni

Immobili, dovranno presentare apposita richiesta di **ammissione alla verifica dei Beni**, esclusivamente tramite posta elettronica certificata sulla casella pec: [cstp@pec.it](mailto:cstp@pec.it), riportante nell'oggetto la dicitura “ **Richiesta di ammissione alla verifica dei Beni Immobili della sede direzionale**” ed indirizzata a:

alla c. a. Prof. Ing. Raimondo Pasquino

Commissario Straordinario – CSPT SpA in Amministrazione Straordinaria

c/o CSPT SpA in Amministrazione Straordinaria

Piazza Matteo Luciani, 33 – 84121 – Salerno.

Il Commissario, direttamente o tramite i propri rappresentanti o consulenti, comunicherà, a mezzo pec, ai Soggetti che ne abbiano fatto richiesta, data e ora per lo svolgimento delle attività di verifica dei beni.

A seguito di tale comunicazione, sarà consentito ai Soggetti Interessati, nella data concordata, lo svolgimento delle attività di verifica dei beni mediante: (I) accesso alla sede ove saranno resi disponibili informazioni e documenti concernenti i Beni Immobili, (II) accesso fisico ai Beni Immobili.

L'attività dei soggetti legittimati dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La CSTP SpA in A.S., il Commissario Straordinario, i dipendenti della CSTP SpA in A.S. e i consulenti della CSTP SpA in A.S. non assumono alcuna responsabilità (contrattuale, extracontrattuale, precontrattuale o di altro genere) nei confronti di qualsiasi soggetto - a qualsivoglia titolo interessato - in ordine all'esattezza, all'adeguatezza, all'affidabilità ed alla completezza delle informazioni messe a disposizione nel corso delle operazioni di verifica o di qualsiasi comunicazione scritta o verbale (anche se resa in risposta a una domanda o meno) effettuata in relazione ad essa. Le informazioni ottenute mediante la consultazione della documentazione non implicano, a nessun titolo ed a nessun fine, garanzie o assicurazioni in capo ai Soggetti Interessati o in capo a soggetti terzi. Le informazioni possono essere, o possono divenire, obsolete. Non vi è alcun obbligo - per la CSTP SpA in A.S., per il Commissario, per i dipendenti e per i consulenti della CSTP SpA in A.S.- di aggiornare le informazioni.

- Qualora un Soggetto Interessato avesse necessità di ulteriori informazioni o dovesse formulare quesiti relativi alle informazioni ottenute, egli dovrà presentare la relativa domanda tramite apposita comunicazione mediante Posta Elettronica Certificata - indirizzata al Commissario. Ulteriori informazioni e risposte alle domande fornite sono messe a disposizione degli altri Soggetti Interessati mediante pec.

- La CSTP SpA in A.S. si riserva il diritto di escludere dalla presentazione dell'offerta eventuali Soggetti Interessati in caso di loro prolungata inerzia o inattività, in caso di mancata effettuazione delle attività di verifica dei beni, nonché in caso di violazione di una qualsiasi delle disposizioni contenute nel presente disciplinare e nei relativi Allegati. A tal fine, i Soggetti Interessati rispondono dell'osservanza del presente disciplinare - e dei relativi Allegati - anche da parte dei propri amministratori, dipendenti e consulenti.

- Le richieste di ammissione alla verifica dei Beni dovranno pervenire perentoriamente almeno dieci giorni prima del termine di scadenza fissato per la ricezione delle offerte e le attività di verifica termineranno perentoriamente (salva la facoltà per il Commissario, previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, di prorogarne la durata per comprovati motivi eccezionali, nell'interesse dei creditori della CSTP SpA in A.S.), almeno 5 giorni prima del termine di scadenza fissato per la ricezione delle offerte.

### 3. Termini principali della vendita dei Beni Immobili.

3.1. La cessione dei Beni Immobili sarà soggetta ai seguenti principali termini e condizioni essenziali e non modificabili:

(A) i Beni Immobili oggetto di cessione constano in:

IMMOBILE DI VIA M. LUCIANI - SALERNO - Lotti di Vendita					
Lotto	Piano	categoria	Identificazione catastale	Sup. Commerciale (mq)	Valore stimato , oltre imposte in misura di legge
A	T	C/1	Flg 64 P.lla 98 sub 27	100,43	€ 289.238,40
B	T e 1°	C/2	Flg 64 P.lla 98 sub 28	60,82	€ 113.733,40
C1	T	C/6	fgl 64 P.lla 98 sub 29	38,14	€ 115.945,60
C2	T	C/6	fgl 64 P.lla 98 sub 29	26,794	€ 81.441,60
D	T	C/2	fgl 64 P.lla 99 sub 5	31,93	€ 78.867,10
E	2°	A/10	fgl 64 P.lla 98 sub 30	307,36	€ 1.274.621,92
F	3°	A/10	fgl 64 P.lla 98 sub 30	487,39	€ 2.063.609,26
G	4°	A/10	fgl 64 P.lla 98 sub 30	397,15	€ 1.286.766,00
H	5° e Terrazzo	A/10	fgl 64 P.lla 98 sub 30	286,29	€ 1.066.716,54
TUTTI I LOTTI					€ 6.370.939,82

(B) i Beni Immobili oggetto di cessione verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da persone, attrezzature e suppellettili e nella piena disponibilità dell'acquirente, nonché a corpo e non a misura; con la conseguenza che la CSTP SpA in A.S. non assume alcuna garanzia al riguardo, in particolare per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa): (I) lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza dei Beni Immobili e dei relativi impianti; (II) le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi, (III) ovvero vizi o mancanza di qualità, avendone avuto l'acquirente piena contezza a seguito dell'esame della relativa documentazione ed avendo lo stesso preso visione dei

Beni Immobili e verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge. L'acquirente dichiara quindi di non avere nulla da eccepire al riguardo e di acquistare il/i Bene/i immobile/i come visto/i e piaciuto/i;

(C) **il prezzo offerto non potrà essere inferiore al valore stimato di cessione dei Beni Immobili indicato nell'apposita colonna della tabella sopra riportata (Valore stimato) ridotto in misura non superiore ad un quarto;** diversamente le Offerte vincolanti non saranno prese in considerazione dal Commissario;

(D) resterà a carico dell'aggiudicatario di tutti, uno o più dei Beni Immobili, con espressa esclusione di ogni responsabilità dell'amministrazione straordinaria cedente, l'eventuale adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti dei Beni Immobili stessi;

(E) E' esclusa qualsiasi garanzia dell'amministrazione straordinaria cedente con riguardo a qualsivoglia dei Beni Immobili come, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (I) garanzie per vizi (salvo la responsabilità per l'evizione, nei limiti in cui sia inderogabile per legge); (II) eventuali difformità dei Beni Immobili;

(F) l'efficacia di ciascun Contratto di Cessione sarà subordinata al rispetto di ogni ulteriore disposizione di legge.

(G) ogni onere, tassa, imposta e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento di uno o più dei Beni Immobili sarà a carico dell'acquirente, inclusi gli onorari notarili.

(H) Le unità immobiliari in vendita rientrano nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Salerno ed in particolare la tavola di progetto della zonizzazione - P2.04 - le include nella Zona Omogenea "A che prevede le seguenti categorie d'intervento:

A: Manutenzione Ordinaria;

B: Manutenzione Straordinaria;

C1: Restauro;

C2: Risanamento Conservativo e Ripristino;

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, per tale zona, al Titolo III Capo 2, prevede, inoltre, la destinazione abitativa e al Capo 3 - art. 72 - consente il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente con o senza opere edili.

Pertanto, per i lotti in vendita con attuale categoria catastale A10, e' consentito anche il mutamento d'uso in categoria con destinazione abitativa, quale attività libera, ricadendo, tale passaggio, all'interno della stessa categoria funzionale.

#### **4. Modalità, Termini e Condizioni per la Presentazione di Offerte Vincolanti.**

4.1. Le Offerte Vincolanti per tutti o per uno o più dei Beni Immobili dovranno pervenire dai Soggetti Interessati, in possesso dei requisiti di cui ai precedenti artt. 1.1. e 1.2., in nome e per conto proprio. Le Offerte Vincolanti non possono contenere la clausola "per persona da nominare".

4.2. Le Offerte Vincolanti dovranno **pervenire presso lo Studio del Notaio dott. Renato Capunzo, sito in via Roma 8 - 84091- Battipaglia (SA) (tel. 0828346542 - fax. 0828340521 - email: [rcapunzo@notariato.it](mailto:rcapunzo@notariato.it)), in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura, recante, all'esterno, il nominativo o ragione sociale dell'Offerente, il Codice Fiscale dello stesso, nonché la dicitura, in funzione della tipologia di offerta che si presenta:**

- *Ipotesi 1- Nel caso di Offerta Unica relativa all'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare:*

**“Riservata - Offerta Vincolante per l'acquisto dei beni immobili della sede direzionale – Offerta Unica per Tutti i lotti”.**

*o in alternativa*

- *Ipotesi 2 - Nel caso di Offerta relativa all'acquisto di uno o più singoli beni immobili (lotti) di cui al presente disciplinare:*

**“Riservata - Offerta Vincolante per l'acquisto dei beni immobili della sede direzionale - Offerta per uno o più lotti”.**

**entro il termine perentorio, pena la non ammissione, delle ore 13:00 del giorno 18/10/2016.**

**La segreteria del Notaio dott. Renato Capunzo rilascerà apposita ricevuta.**

**Il Notaio redigerà apposito verbale delle Offerte ricevute e consegnerà le buste chiuse ricevute al Commissario.**

**Il plico dovrà contenere, al suo interno le seguenti buste chiuse e sigillate, siglate sui lembi di chiusura:**

- ♣ **Busta A : dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura “ BUSTA A - Documentazione amministrativa”.**

**e in relazione alla tipologia di offerta presentata:**

- *Ipotesi 1- Nel caso di Offerta Unica relativa all'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare:*

- ♣ **Busta B: riportante all'esterno la seguente dicitura “BUSTA B - Offerta Vincolante Unica per Tutti i lotti”.**

*o in alternativa*

- *Ipotesi 2 - Nel caso di Offerta relativa all'acquisto di uno o più singoli beni immobili (lotti) di cui al presente disciplinare:*

- ♣ **Una o più Buste B, ciascuna per il singolo lotto per il quale si presenta offerta, riportante/i all'esterno la seguente dicitura “BUSTA B - Offerta Vincolante Lotto : \_\_\_\_\_”.**

Il recapito del plico, che potrà avvenire con ogni mezzo, rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando, pertanto, esclusa qualsivoglia responsabilità del Notaio, del Commissario e/o della CSTP qualora per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione, entro il termine perentorio sopra indicato.

Qualunque siano le modalità di presentazione, l'Offerta si considera pervenuta in ritardo e, quindi, non ammessa a concorrere, qualora il plico dovesse pervenire, presso la Segreteria del Notaio - oltre il termine prefissato di ricezione, anche se il plico stesso dovesse recare un timbro dell'Ufficio postale di zona con data antecedente. Il rispetto del termine di ricezione è comprovato esclusivamente dalla data e dall'ora di arrivo apposte dalla Segreteria del Notaio.

Non sarà ammessa a concorrere alcuna offerta pervenuta o presentata dopo il termine sopra indicato, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad altra precedente.

**Nella busta “BUSTA A – Documentazione Amministrativa” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti elementi e/o documenti:**

**(a) Dichiarazione sostitutiva resa in conformità al Modello di Dichiarazione (Allegato A) al presente disciplinare, resa nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., riportante l'indicazione dei dati identificativi dell'Offerente, con la quale l' Offerente dichiara, sotto la propria responsabilità:**

^ **per le persone fisiche :**

- ^ di non trovarsi in stato di fallimento o in stato di insolvenza con sentenza pronunciata nei tre anni anteriori alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta;
- ^ di non avere in corso procedimento per la dichiarazione del proprio stato di insolvenza;
- ^ Insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.
- ^ di non essere assoggettato alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, ovvero, in caso di soggetti esteri, di non essere assoggettato a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

^ **per le persone giuridiche:**

- ^ di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di fallimento o in stato di insolvenza con sentenza pronunciata nei tre anni anteriori alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta;
- ^ di non avere in corso procedimento per la dichiarazione del proprio stato di insolvenza;
- ^ Insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.
- ^ di non essere assoggettato alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, ovvero, in caso di soggetti esteri, di non essere assoggettato a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

^ **per tutti:**

-di essere interessato a presentare offerta vincolante per l'acquisto di tutti i/ di uno o più dei Beni Immobili di cui alla procedura in oggetto;

- di impegnarsi a rispettare le condizioni ed i tempi della procedura di vendita indicati nel Disciplinare di Gara;

- di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del D. Lgs.vo 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e di prestare il proprio consenso, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 al trattamento dei dati forniti per le finalità connesse all'espletamento della procedura ed all'eventuale stipula dell'atto di cessione;

e COMUNICA

che, ai fini delle comunicazioni concernenti la presente procedura, il domicilio eletto è il seguente:  
..... - n.  
di telefono ....., indirizzo pec .....

E AUTORIZZA:

la CSTP SpA in A.S. ad inviare tutte le comunicazioni afferenti la presente procedura mediante pec, accettando che tali comunicazioni verranno effettuate esclusivamente mediante il predetto mezzo di informazione, al seguente indirizzo pec: \_\_\_\_\_;

**(b)** copia del disciplinare di gara sottoscritto e siglato su ogni pagina, in segno di integrale accettazione, da parte del firmatario munito dei necessari poteri ai sensi di legge;

**Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti dal Soggetto Offerente munito dei necessari poteri di firma o, (in caso di persone giuridiche), dal Legale rappresentante del Soggetto Offerente munito dei necessari poteri di firma o suo procuratore (nel qual caso è obbligatorio allegare a pena di esclusione, la relativa procura notarile, in originale ovvero copia autenticata), e la dichiarazione dovrà essere corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità.**

**Nella/e BUSTA B – Offerta vincolante.....“ dovrà essere contenuta l'Offerta Vincolante presentata per l'acquisto di tutti i beni immobili oggetto della presente procedura o in alternativa l' Offerta Vincolante presentata per ciascun singolo Bene Immobile che si intende acquistare.** Le Offerte Vincolanti, redatte in conformità allo “ **SCHEMA DI OFFERTA VINCOLANTE”** (ALLEGATO B1 (Offerta Unica per tutti i lotti) o ALLEGATO B2 (Offerta per singolo lotto) al presente Disciplinare) dovranno essere espressamente dichiarate vincolanti ed irrevocabili per un periodo di 120 giorni dalla scadenza del termine previsto per la relativa presentazione e dovranno essere siglate in ogni pagina e sottoscritte in calce per esteso dal Soggetto Offerente munito dei necessari poteri di firma o, (in caso di persone giuridiche), dal Legale rappresentante del Soggetto Offerente munito dei necessari poteri di firma o suo procuratore (nel qual caso è obbligatorio allegare a pena di esclusione, la relativa procura notarile, in originale ovvero copia autenticata, se non sia già stata allegata a corredo della documentazione amministrativa presentata), e dovranno essere corredate dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'Offerente in corso di validità. I relativi allegati (di cui infra) dovranno essere siglati in ogni pagina.

Le Offerte Vincolanti dovranno:

**(A) contenere l'espresso impegno dell'Offerente a:**

- (1) acquistare il/i Bene/i Immobile/i secondo le modalità ed alle condizioni economico-giuridiche previste nel presente Disciplinare;
- (2) versare in un'unica soluzione e contestualmente alla stipula del Contratto di Cessione il prezzo offerto per tale/i Bene/i;

- (3) pagare una penale di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, salva in ogni caso la facoltà di risarcimento dei maggiori danni, in caso di:
- inadempimento all'impegno di sottoscrivere il Contratto di Cessione entro i termini che verranno indicati dal Commissario;
  - inadempimento all'obbligo di pagarne il relativo integrale prezzo contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Cessione;
  - non veridicità delle dichiarazioni e/o delle garanzie (di cui al presente Disciplinare di Gara) contenute nella dichiarazione sostitutiva (Allegato A) e/o nell' Offerta Vincolante;
  - inadempimento degli altri impegni propedeutici e/o relativi al perfezionamento del Contratto di Cessione;
- (4) richiedere tutte le autorizzazioni, consensi, permessi, nulla osta di autorità competenti, necessari al perfezionamento ed all'esecuzione del Contratto di Cessione;
- (5) stipulare il Contratto di Cessione;

**(B) indicare:**

- (1) il/i Bene/i Immobile/i che l'Offerente intende acquistare;
- (2) il prezzo in Euro offerto per tutti i/ per un singolo Bene/i Immobile/i che l'Offerente intende acquistare, nel calcolo del quale l'Offerente dovrà tenere in considerazione ogni termine e condizione previsto nel presente Disciplinare di Gara. Il prezzo offerto per il/i Bene/i Immobile/i non potrà essere inferiore al Valore stimato ridotto in misura non superiore ad un quarto;

**(C) essere corredate:**

- (1) dalle seguenti dichiarazioni dell' Offerente:

- ♣ che la propria offerta è vincolante, incondizionata ed irrevocabile per un periodo di 120 giorni dalla data di scadenza del termine previsto per la relativa presentazione;
- ♣ che nel calcolo del Prezzo Offerto ha tenuto in considerazione ogni termine e condizione previsti nel Disciplinare.
- ♣ di accettare espressamente ed incondizionatamente le condizioni del Disciplinare di Gara, anche ai sensi dell'art. 1341 c.c.;
- ♣ di aver svolto adeguata attività di verifica del/i Bene/i, di dichiararsi soddisfatto della stessa e che l'Offerta Vincolante è formulata senza riserva alcuna;
- ♣ di accettare che ogni onere, tassa, imposta e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento del/i Bene/i Immobile/i sarà a proprio carico, inclusi gli onorari notarili.
- ♣ di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del D. Lgs.vo 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e di prestare il proprio consenso, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 al trattamento dei dati forniti per le finalità connesse all'espletamento della procedura ed all'eventuale stipula dell'atto di cessione;

- (2) da una garanzia, in relazione all'obbligo di versare la penale di cui all'art. 5.1(A)(3) che precede, costituita da assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, intestata a "CSTP S.p.A. in Amministrazione Straordinaria" In alternativa, può essere prestata

una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. La polizza fideiussoria prestata in favore del Commissario Straordinario della CSTP S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Commissario Straordinario, in caso di applicazione di penale di cui all'art.5.1(A) (3);

(3) eventuale per le persone giuridiche - da copia autentica della procura notarile che abbia attribuito al soggetto firmatario dell'Offerta Vincolante il potere necessario a presentare la stessa in nome e per conto dell'Offerente, con certificazione sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore attestante che tali poteri sono tuttora in vigore e non sono stati revocati o modificati.

Il prezzo offerto per l'acquisto di tutti i/ di un singolo Bene/i Immobile/i e gli altri elementi dell'Offerta Vincolante si considereranno determinati con riferimento ai documenti in possesso della CSTP SpA in A.S. e mostrati all'offerente all'atto della visita di sopralluogo.

## **6. Valutazione delle Offerte Vincolanti.**

**6.1. Si precisa che nel caso in cui pervengano offerte vincolanti per l'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare (Offerta Unica per tutti i lotti), non si procederà all'apertura delle offerte vincolanti pervenute per l'acquisto di uno o più singoli beni immobili ( Offerta per uno più lotti) di cui al presente disciplinare, poiché il Commissario e la procedura ritengono di dover procedere, in via preferenziale, alla vendita di tutti i beni immobili costituenti l'attuale sede direzionale, di cui al presente disciplinare, complessivamente considerati, nell'ottica di assicurare la celerità e la semplificazione del procedimento e di tutelare e garantire i creditori e la procedura stessa. Pertanto, in tale ipotesi, i plichi relativi alle Offerte Vincolanti presentate per l'acquisto di uno o più singoli beni immobili (uno o più lotti) di cui al presente disciplinare saranno conservati chiusi e i soggetti Offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa e/o richiesta di indennizzo/risarcimento in relazione alla loro partecipazione alla procedura.**

Decorso il termine di presentazione delle Offerte Vincolanti, il Commissario (ovvero un soggetto dallo stesso delegato) procederà, alla presenza del Notaio, che redigerà apposito verbale, in seduta aperta al pubblico, che si terrà presso la direzione della **CSTP - Azienda della Mobilità S.p.A. - in A.S., in Piazza Matteo Luciani n° 33 - 84121 SALERNO (SA), alle ore 10:00 del giorno 20/10/2016 :**

- alla verifica dell'integrità di tutti i plichi pervenuti e, se presenti, all'apertura dei soli plichi relativi alle Offerte Vincolanti Uniche ricevute per l'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare (tutti i lotti). Procederà poi a verificare la presenza, all'interno di tali plichi delle 2 buste (BUSTA A e BUSTA B) previste dal presente disciplinare, all'apertura della **“BUSTA A - Documentazione Amministrativa”**, alla verifica della regolarità della documentazione presentata e nella stessa seduta, o in seduta successiva di cui saranno informati i soggetti Offerenti, a mezzo pec, con almeno 3 giorni di preavviso, all'apertura della **BUSTA B - Offerta Vincolante Unica per Tutti i**

**lotti**”, alla lettura delle offerte, alla formazione della graduatoria di gara ed alla conseguente individuazione della proposta vincente.

- solo nel caso in cui non pervengano Offerte Vincolanti Uniche per l'acquisto di tutti i beni immobili di cui al presente disciplinare (tutti i lotti), o nel caso in cui tali offerte non dovessero risultare valide e/o ammissibili, si procederà all'apertura delle Offerte vincolanti ricevute in relazione all'acquisto di uno o più singoli beni immobili (uno o più lotti) di cui al presente disciplinare, procedendo con il medesimo iter procedurale, sopra indicato, all'individuazione della proposta vincente per ciascun singolo lotto.

6.2. Le Offerte Vincolanti che, all'esito delle summenzionate verifiche, risultino, anche con riferimento ai contenuti inderogabili dello schema di Offerta Vincolante, incomplete, sottoposte a termini, condizioni (sospensive o risolutive) o riserve non previsti dal Disciplinare di Gara, contenenti informazioni e/o documenti non veritieri, o che contengano un'offerta economica indeterminata o determinabile solo con riferimento ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti, ovvero, in ogni caso, risultino non rispettose dei requisiti fissati dal Disciplinare di Gara e dalla legge applicabile, saranno escluse dalla procedura di vendita. In caso di irregolarità non tali da compromettere la par condicio fra gli Offerenti, il Commissario potrà invitare l'Offerente, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, trasmessa a mezzo pec, a regolarizzare i documenti e/o a fornire per iscritto i chiarimenti e/o le integrazioni opportune.

6.3. Tra le Offerte Vincolanti presentate saranno tenute in considerazione solo le Offerte Vincolanti di coloro che avranno offerto per tutti i Beni Immobili o, se del caso, per il singolo Bene Immobilito, un prezzo ridotto in misura non superiore ad un quarto rispetto al Valore stimato.

6.4. Sarà considerata quale proposta vincente (l'“Offerta Vincente”) l'Offerta Vincolante che avrà indicato il prezzo di acquisto maggiore. In ipotesi di Offerte Vincolanti di identico ammontare, il Commissario provvederà - se del caso previa autorizzazione del Ministero e sentito il parere del Comitato di Sorveglianza - ad invitare gli Offerenti a formulare e presentare un'offerta migliorativa rispetto alla propria Offerta Vincolante (l'“Offerta Migliorativa”). Resta inteso che:

(A) il miglioramento della Offerta Vincolante può e deve riguardare il solo prezzo offerto;

(B) la mancata presentazione di una Proposta Migliorativa da parte di un Offerente equivale a conferma della Offerta Vincolante già presentata.

6.5. Nel caso in cui non pervengano Offerte migliorative e/o in caso di ulteriore parità, si procederà ad individuare l'aggiudicatario mediante sorteggio.

6.6. Resta inteso che ogni definitiva determinazione in ordine all'esito della procedura di vendita ed alla conseguente stipulazione del Contratto di Cessione sarà soggetta all'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, previo parere del Comitato di Sorveglianza.

## **7. Aggiudicazione della Gara e Conclusione del Contratto di cessione.**

7.1. Successivamente alle attività di cui all'art. 6 del presente Disciplinare di Gara, a seguito dell'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, il Commissario invierà per iscritto al soggetto che avrà presentato la Proposta Vincente e che verrà pertanto dichiarato aggiudicatario di tutti ovvero di uno o più dei Beni Immobili (l'“Aggiudicatario” o, al plurale, gli “Aggiudicatari”) la comunicazione di aggiudicazione. Tale comunicazione di aggiudicazione conterrà:

(A) l'accettazione della Offerta Vincolante da parte del Commissario e l'aggiudicazione in favore dell'Aggiudicatario ai sensi del Disciplinare di Gara;  
(B) se possibile, la data, ora e luogo per la stipulazione, davanti a notaio, del Contratto di Cessione e di presa in possesso dell'immobile libero da suppellettili ed attrezzature.

7.2. Il Commissario provvederà a dare tempestiva comunicazione a tutti gli Offerenti del risultato della selezione come risultante dalla menzionata Graduatoria. Successivamente a tale comunicazione, la garanzia presentata a corredo dell'Offerta vincolante dagli Offerenti non Aggiudicatari verrà restituita, brevi manu, previo appuntamento. La garanzia verrà restituita nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Nel caso in cui l'Aggiudicatario abbia presentato una Offerta Unica per tutti i lotti e pertanto non si sia proceduto all'apertura dei plichi relativi alle Offerte Vincolanti presentate per l'acquisto di uno o più singoli beni immobili (uno o più lotti) di cui al presente disciplinare, tali plichi, ancora chiusi, verranno restituiti, brevi manu, previa richiesta a mezzo pec e conseguente appuntamento, successivamente alla comunicazione a tutti gli Offerenti del risultato della selezione.

7.3. Ogni spesa, onere e tassa inerente e/o conseguente alla stipula ed al perfezionamento del Contratto di Cessione sarà a carico dell'Aggiudicatario ad eccezione delle spese di trasloco ed occorrenti per liberare i locali che saranno a carico del venditore.

7.4. Al fine di pervenire alla stipulazione del Contratto di Cessione, il promissario acquirente e la CSTP SpA in A.S. provvederanno senza indugio a porre in essere tutti gli altri atti ed attività propedeutici al Contratto di Cessione, ivi compreso la delocalizzazione delle attività attualmente espletate in detti locali presso altre sedi.

7.5. Il Commissario, verificato l'avveramento delle eventuali condizioni sospensive, comunicherà all'Aggiudicatario il luogo, la data e l'ora per la stipulazione, davanti a notaio, del Contratto di Cessione. Il Notaio sarà designato dal Commissario. La data in cui il Contratto di Cessione verrà stipulato potrà essere qualsiasi data fissata dal Commissario comunque successiva, nel rispetto del periodo di legge, allo svolgimento delle attività sopra indicate.

7.6. Alla data di stipulazione del Contratto di Cessione, si svolgeranno nel seguente ordine cronologico le seguenti attività:

(A) versamento del prezzo in un'unica soluzione da parte del promissario acquirente del singolo Bene Immobile, mediante assegno circolare;

(B) stipula del Contratto di Cessione da parte della CSTP SpA in A.S. e del promissario acquirente in forma di atto pubblico e conseguente contestuale consegna dell'oggetto di vendita libero da cose e da persone;

(C) compimento di eventuali ulteriori adempimenti di legge relativi al trasferimento del Bene Immobile .

7.7. Nel caso in cui l'Aggiudicatario si renda inadempiente all'obbligo di stipulare il Contratto di Cessione, il Commissario avrà facoltà, previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza, di: (I) revocare l'aggiudicazione e di considerare quale Aggiudicatario l'Offerente nella Graduatoria che ha offerto il secondo miglior prezzo di acquisto, salve le penali sopra previste ed il diritto al risarcimento del maggior danno e ferma la possibilità per il Commissario di escutere le garanzie bancarie/assicurative nei confronti

dell'Aggiudicatario/i revocato/i; e/o (II) nel caso in cui l'Offerta dell'aggiudicatario fosse relativa all'acquisto di tutti gli immobili e non vi fossero altre offerte analoghe in graduatoria, procedere all'apertura dei plichi chiusi relativi alle eventuali Offerte vincolanti presentate per l'acquisto di uno o più bene immobile (uno o più lotti) ed all'individuazione dell'/degli Aggiudicatario/Aggiudicatari; e/o (III) esperire una nuova gara.

7.8 La garanzia presentata a corredo dell'Offerta vincolante verrà restituita all'Aggiudicatario al momento della stipula del contratto di cessione del Bene. La garanzia verrà restituita nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

## **8. Disposizioni generali.**

8.1. Salvo ove altrimenti previsto nel presente Disciplinare di Gara, qualsiasi invio di comunicazioni o documenti da parte dei Soggetti Interessati e degli Offerenti al Commissario in relazione alla procedura di cui al presente Disciplinare di Gara dovrà essere effettuato mediante pec sulla casella pec: [cstp@pec.it](mailto:cstp@pec.it) , e indirizzato: alla c. a. Prof. Ing. Raimondo Pasquino

Commissario Straordinario – CSTP SpA in Amministrazione Straordinaria  
c/o CSTP SpA in Amministrazione Straordinaria  
Piazza Matteo Luciani, 33 – 84121 – Salerno.

8.2. Qualsiasi comunicazione da parte del Commissario ai Soggetti Interessati ed agli Offerenti verrà effettuata tramite posta elettronica certificata.

8.3. La pubblicazione del presente Disciplinare di Gara così come la ricezione delle Offerte Vincolanti ai termini e alle condizioni previste dallo stesso non comportano per il Commissario alcun obbligo o impegno di vendita di uno , più o tutti i Beni Immobili nei confronti dei Soggetti Interessati e/o degli Offerenti né, per tali soggetti, alcun diritto ad esigere qualsivoglia prestazione da parte del Commissario e/o della CSTP S.p.A. in A.S.. Sino al momento della vendita (stipula dell'atto), il Commissario si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro stato e grado di avanzamento, nonché di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura di vendita, ovvero di modificare e/o integrare il presente Disciplinare di Gara e/o gli allegati dello stesso, senza che per ciò i Soggetti Interessati e/o gli Offerenti possano avanzare nei confronti del Commissario e/o della CSTP S.p.A. in A.S. alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o di indennizzo.

8.4. Il Commissario si riserva la facoltà di aggiudicare la vendita di tutti, di uno o più immobili, anche in presenza di una sola offerta purchè ritenuta valida e congrua.

8.5 I consulenti della CSTP S.p.A. in A.S. non assumono alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati e/o degli Offerenti che, mediante la sottoscrizione del Disciplinare di Gara, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avere in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario per la procedura di Amministrazione Straordinaria concernente la CSTP S.p.A. in A.S.. In deroga al disposto di cui all'art. 1411, comma 2, c.c., tali dichiarazioni ed impegni assunti dai Soggetti Interessati e dagli Offerenti devono intendersi irrevocabili indipendentemente dalla manifestazione di volontà dei beneficiari di avvalersene o accettarli.

8.6. La CSTP S.p.A. in A.S., il Commissario, gli amministratori e i dipendenti ed i consulenti della CSTP S.p.A. in A.S. non assumono alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita nel contesto della presente procedura di vendita.

8.7. I costi sostenuti dai Soggetti Interessati e/o dagli Offerenti per la partecipazione alla procedura di vendita rimarranno a loro esclusivo carico, non potendo il Commissario, né la CSTP S.p.A. in A.S. essere chiamati a risponderne.

8.8. Il presente Disciplinare di Gara non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex articolo 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

8.9. Il trattamento dei dati, inviati dai Soggetti Interessati e/o dagli Offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei Soggetti Interessati e/o degli Offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà la CSTP S.p.A. in A.S. in persona del prof. Ing. Raimondo Pasquino, nei confronti della quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

8.10. I termini contenuti nel presente Disciplinare di Gara devono considerarsi perentori.

8.11. Il presente Disciplinare di Gara e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare di Gara, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

Salerno, 01/09/2016

**Il Commissario Straordinario**  
**- prof. Ing. Raimondo Pasquino -**

**Allegati:**

- ♣ **Modello di dichiarazione ( Allegato A)**
- ♣ **SCHEMA DI OFFERTA VINCOLANTE – Offerta Unica per tutti i lotti (Allegato B1);**
- ♣ **SCHEMA DI OFFERTA VINCOLANTE – Offerta per singolo lotto (Allegato B2);**