

**DISCIPLINARE DI GARA PER LA CESSIONE DI UN
COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN VIA DELL'ARTIGIANATO n.5
NEL COMUNE DI MONTEPULCIANO**

1. PREMESSE

- i. INTESA S.p.A. ("**Intesa**"), con sede in Siena, Viale Toselli 9A, Codice Fiscale e Partita IVA: 00156300527 , intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un soggetto (l' "**Aggiudicatario**") che sottoscriva un contratto di cessione del complesso immobiliare (l' "**Immobile**") situato in Via dell'Artigianato n.5 nel Comune di Montepulciano meglio descritto nei successivi paragrafi.
- ii. La cessione dell'Immobile è stata approvata ed autorizzata dal Consiglio di Amministrazione di Intesa in data 1 agosto 2019.
- iii. Il presente bando viene redatto in forza delle e deve considerarsi soggetto alle disposizioni di cui al R.D. 827/1924 e s.m.i., nonché al disposto delle altre successive norme di legge applicabili. Le condizioni di partecipazione vengono dettagliatamente riportate negli articoli seguenti.

2. DESCRIZIONE

- i. Intesa S.p.A. è una società a capitale interamente pubblico che opera nelle province di Siena, Arezzo e Grosseto che ha intenzione di cedere la proprietà dell'Immobile di Via dell'Artigianato n.5 a Montepulciano in quanto non funzionale alle sue attività operative.

- ii. L'Immobile è censito presso il **Catasto del Comune di Montepulciano (SI)**:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Lorda
135	438	5	Area Urbana	mq 1.431

- iii. L'Immobile è stato oggetto di perizia di valore da parte del Geom. Corbelli che costituisce l'importo a base d'asta.
- iv. L'Immobile è, allo stato attuale, interamente locato ad altra Società con vincolo contrattuale a scadenza in data 31/12/2023. Il contratto di locazione è di tipo commerciale. Al Locatario è riconosciuto il diritto di disdetta con preavviso di sei (6) mesi.
- v. Sono in corso lavori per la trasformazione degli spazi interni ad uso di "archivi cartacei" la cui conclusione è prevista per il mese di agosto al termine dei quali verrà predisposta la nuova planimetria catastale con la seguente nuova suddivisione della superficie utile lorda totale di mq. **1351,00** (con esclusione dei muri perimetrali): mq. **201,00** adibiti ad uso uffici, mq. **1.090,00** adibiti ad uso archivi cartacei e mq. **60,00** adibiti ad uso magazzino.
- vi. L'Immobile risulta regolare per quanto riguarda la conformità urbanistica.
- vii. L'Immobile è libero da ipoteche e da qualunque altro onere pregiudizievole.

3. OGGETTO

- i. L'operazione si sostanzia nella cessione a favore dell'Aggiudicatario dell'intero complesso immobiliare di proprietà di Intesa di Via dell'Artigianato n.5 nel Comune di Montepulciano e con il trasferimento all'Aggiudicatario del contratto di locazione esistente.
- ii. L'Immobile dovrà essere trasferito in blocco nella sua integrale composizione e quindi non saranno ritenute ammissibili offerte parziali.
- iii. La cessione dell'Immobile avverrà fatti salvi i diritti del Locatario.

4. IMPORTO A BASE DI GARA

- i. L'importo complessivo costituente la base di gara per l'acquisto dell'Immobile è pari ad **€ 520.000,00 [Euro Cinquecentoventimila/zerozero]** (il "**Prezzo Base**") oltre agli oneri fiscali e le spese.
- ii. La vendita dell'Immobile si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dello svolgimento della gara.
- iii. Sono a carico dell'Aggiudicatario e non devono intendersi come comprese nell'importo a base di gara le spese e/o gli oneri necessari al fine di perfezionare la stipula, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese di redazione e registrazione del Contratto, gli onorari del notaio e le imposte tutte applicabili al Contratto.

5. METODO DI GARA

- i. La gara è indetta nella forma di procedura aperta e verrà aggiudicata con il metodo previsto dall'art 73, lett. C, del R.D. 23/05/1924, n. 827, ossia per mezzo di offerte segrete in rialzo rispetto al Prezzo Base.
- ii. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta.

6. CAUZIONE

- i. Per la partecipazione alla gara viene richiesto il versamento su Conto Corrente Bancario **ChiantiBanca IBAN IT85E0867314200002001032433** di una cauzione (la "**Cauzione**") di importo pari a **€ 52.000,00 [Euro Cinquantaduemila/zerozero]** a garanzia dell'impegno a sottoscrivere il Contratto in caso di Aggiudicazione.
- ii. La Cauzione dovrà risultare versata alla data di consegna del Plico di cui farà fede l'estratto conto del giorno 26 settembre 2019 del CCB ChiantiBanca indicato al punto precedente.

7. DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

- i. I Soggetti interessati alla partecipazione alla gara di cui al presente disciplinare potranno:
 - accedere alla documentazione tecnica ed amministrativa dell'Immobile (la "**Documentazione**")

- effettuare un Sopralluogo dell'Immobile (il "**Sopralluogo**")
previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza (la "**Lettera di Riservatezza**" - **Allegato B**) corredato documento di identità valido nonché, in caso di ritiro in nome e per conto di una persona giuridica, i poteri di rappresentanza di detto soggetto e l'individuazione del soggetto che effettuerà il Sopralluogo (il "**Delegato al Sopralluogo**").
- ii. Fermo ed impregiudicato quanto previsto nel presente Disciplinare e nell'Accordo di Riservatezza, resta inteso che Intesa:
 - a. non presta alcuna garanzia e non accetta alcuna responsabilità in ordine all'eventuale uso che qualsiasi Soggetto farà delle informazioni di cui alla Documentazione nonché reperite in sede di Sopralluogo;
 - b. le valutazioni della Documentazione e delle informazioni acquisite durante il Sopralluogo o comunque relative all'Immobile e soprattutto le decisioni assunte in conseguenza di esse rimangono nella piena autonomia e disponibilità discrezionale di ciascun soggetto interessato alla gara senza assunzione di alcuna responsabilità da parte della Società.
- iii. I soggetti che hanno proceduto al ritiro della Documentazione potranno sottoporre ad Intesa eventuali quesiti relativi all'Immobile inviando apposita comunicazione scritta (i "**Quesiti**"), a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), presso: intesa.gare@pec.it; Intesa procederà con l'invio di un documento riassuntivo, in risposta a tutti i Quesiti posti, a tutti i Soggetti che hanno ritirato la documentazione.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- i. Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (il "**Plico**"), a mezzo del servizio postale, corriere, agenzia di recapito autorizzata oppure a mano, entro le ore **12,00** del giorno **26 settembre 2019** a: **Intesa S.p.A. - Viale Toselli 9A - 53100 SIENA**.
- ii. Il Plico deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso – le indicazioni relative all'oggetto della gara ("**Gara Montepulciano**").
- iii. La responsabilità circa il recapito tempestivo del Plico è ad esclusivo rischio dei mittenti e, in caso di ritardo rispetto alle tempistiche sopra citate, l'offerta eventualmente ricevuta non verrà ammessa.
- iv. Il Plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:
 - "A - Documentazione"**
 - "B - Offerta economica"**
- v. Nella busta "**A – Documentazione**" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

- a. il presente **Disciplinare di gara** e l'**Allegato A**, siglati in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina in segno di integrale e incondizionata accettazione;
 - b. la "**Lettera di Riservatezza**" (**Allegato B**) anche nel caso non sia stato richiesto di accedere alla Documentazione o di effettuare il Sopralluogo;
 - c. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, oppure, per i concorrenti non residenti (ovvero aventi sede legale) in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente, ovvero in caso di offerta congiunta, tutti gli offerenti, assumendosene la piena responsabilità, rende le dichiarazioni di cui all'**Allegato C** al presente disciplinare;
 - d. in caso di mancata autenticazione notarile dei documenti sottoscritti ed inseriti nel Plico, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità, nonché dei poteri dei soggetti firmatari in nome e per conto delle persone giuridiche offerenti. Nel caso in cui l'offerta venga firmata da un procuratore speciale, ai sensi del successivo Art. 8, la stessa deve essere allegata in copia autenticata.
- vi. Nella busta "**B - Offerta economica**" deve essere contenuta l'offerta economica sottoscritta, redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato D** e sottoscritta dal concorrente in caso di persona fisica, dal legale rappresentante in caso di società.
 - vii. Detta offerta deve indicare il prezzo di acquisto proposto espresso sia in cifre che in lettere, precisandosi che, in caso di differenze tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, varrà l'importo più vantaggioso per Intesa, ai sensi dell'art. 72, comma 2, del R.D. 827/24.
 - viii. Verranno escluse offerte condizionate o comunque redatte in modo difforme rispetto a quanto previsto agli **Allegati C e D**.
 - ix. La somma offerta per l'acquisto dell'Immobile deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento del Contratto.
 - x. Eventuali correzioni inserite nel testo dei documenti di cui alla Busta A ed alla Busta B saranno ritenute valide solo se opportunamente controfirmate a margine della medesima correzione.
 - xi. Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

9. SOGGETTI ABILITATI ALLA PARTECIPAZIONE

- i. Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica gli enti pubblici, gli enti privati con personalità giuridica, le società, le imprese individuali o le persone fisiche, nei limiti previsti dagli statuti sociali, alle seguenti condizioni:
 - a. che siano in possesso della piena capacità di agire, che non si trovino in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e nei cui confronti non sussistono procedimenti in corso relativamente a tali stati;

- b. non trovarsi 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;
- c. che non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del d.lgs. 231/2001;
- d. insussistenza, nei confronti dei Legali Rappresentanti, di un procedimento pendente per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. 159/2011 e nei cui confronti non sussista alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del d.lgs. 159/2011;
- e. insussistenza, nei confronti dei Legali Rappresentanti, di sentenza penale di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazione di leggi penali per gravi reati, ai sensi dell'art. 80, comma 1 del d.lgs. 50/2016;
- f. non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate e di essere in regola, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, e rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- g. che non si trovino in stato di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, i cui amministratori muniti del potere di legale rappresentanza siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- h. che non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

10. CAUSE DI ESCLUSIONE

- i. Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso di mancanza o irregolarità di anche uno solo dei documenti richiesti.
- ii. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute in ritardo, anche se sostitutive o integrative di offerte pervenute entro il termine prefissato.
- iii. Intesa si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e l'adozione, a proprio insindacabile giudizio, dei conseguenti provvedimenti in caso di dichiarazioni mendaci.

11. APERTURA DEL PLICO

- i. L'apertura del Plico presentato da ciascun offerente avverrà in seduta pubblica alle ore **17,30** del giorno **26 settembre 2019** presso la sede sociale di **Intesa S.p.A. in Viale Toselli 9A a Siena** (la "**Data di Apertura**").

12. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

- i. La Commissione di gara oppure il soggetto deputato all'espletamento della gara, alla Data di Apertura procederà, in seduta pubblica, a:

- a. apertura della busta "**A - DOCUMENTAZIONE**";
 - b. verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A e, in caso negativo, ad escludere dalla gara i relativi offerenti dalla procedura di gara in parola;
 - c. apertura delle buste "**B - OFFERTA ECONOMICA**" presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara;
 - d. leggere ad alta voce l'importo offerto da ciascun concorrente;
 - e. proclamare l'Aggiudicazione Provvisoria secondo i criteri specificati nel presente disciplinare che sarà pubblicata sul sito www.intesa.siena.it e che verrà comunicata all'Aggiudicatario.
- ii. In ogni caso resta inteso che:
- a. la presentazione delle offerte non vincola la Società all'aggiudicazione della gara, né è costitutiva di diritti dei concorrenti all'espletamento delle procedure di aggiudicazione;
 - b. l'aggiudicazione è obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'Aggiudicatario, mentre lo diventa per Intesa solo successivamente all'approvazione da parte dell'Organo Amministrativo;
 - c. l'aggiudicazione non produce effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento della stipula del Contratto;
 - d. la Società, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, senza rimborsi, indennizzi o risarcimenti agli offerenti di sospendere/revocare/annullare la procedura di cui al presente disciplinare di gara in qualunque momento.

13. **AGGIUDICAZIONE**

- i. L'aggiudicazione dell'Immobile avrà luogo con le seguenti modalità:
 - a. In primis attraverso l'**Aggiudicazione Provvisoria** che sarà proclamata ad esito del primo ed unico incanto, secondo le previsioni di cui al presente bando, in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto e verrà effettuata anche in presenza di una sola offerta valida.
 - b. La Società, in ogni caso, si riserva, ove venissero presentate più offerte al medesimo prezzo, che risultassero essere anche le offerte più alte, di invitare i relativi offerenti (e solo loro) ad avanzare un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata (ulteriore incremento sul prezzo di acquisto), con incrementi minimi di € 10.000,00 [Euro Diecimila/zerozero]. Tale procedura verrà adottata fino a che non vi sarà un unico soggetto che abbia presentato un'offerta maggiore rispetto agli altri soggetti partecipanti alla gara. Qualora non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.
 - c. Entro 15 (giovni) giorni dall'avvenuta comunicazione dell'Aggiudicazione Provvisoria, pena l'esclusione dalla graduatoria, l'Aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare la

Cauzione già versata con un ulteriore versamento di € 52.000,00 [Euro Cinquantaduemila/zerozero] sul Conto Corrente Bancario ChiantiBanca IBAN IT85E0867314200002001032433 a garanzia della sottoscrizione del Contratto. La Cauzione dell'importo complessivo di € 104.000,00 [Euro Centoquattromila/zerozero] costituisce anticipo dell'importo offerto per l'acquisto dell'Immobile da cui sarà scomputata nel saldo da versarsi al momento della Stipula del Contratto.

- d. Entro 30 (trenta) giorni dall'Aggiudicazione, l'Aggiudicatario deve provvedere alla Stipula del Contratto per l'acquisizione dell'Immobile al prezzo offerto.
- e. Qualsiasi inadempienza da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio che non consenta la Stipula del Contratto entro il termine temporale indicato al precedente punto d, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della Cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.
- f. L'**Aggiudicazione Definitiva** avrà ad oggetto, come evidenziato al precedente art. 3, il l'Immobile nel suo complesso e sarà in ogni caso risolutivamente condizionata a che l'Aggiudicatario adempia correttamente a tutti gli impegni previsti a suo carico dal presente bando e dai suoi allegati.
- g. L'Aggiudicazione Definitiva avverrà con la formalizzazione della stipula del Contratto.
- h. In caso di mancata Aggiudicazione Definitiva, la Società provvederà ad una nuova Aggiudicazione Provvisoria al successivo miglior offerente.
- ii. L'Aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al risarcimento dei costi sostenuti da Intesa per l'espletamento di una ulteriore gara nonché dell'eventuale differenza tra il maggior prezzo della prima aggiudicazione ed il minore quello ottenuto dalla nuova gara, oltre i relativi interessi maturati dalla data di aggiudicazione a quella di pagamento, come pure sarà tenuto al risarcimento di qualunque altro danno causato ad Intesa dal proprio inadempimento.
- iii. Ogni imposta e/o tassa e/o onere di qualsivoglia natura e specie sarà a carico dell'Aggiudicatario.

14. PAGAMENTI

- i. L'Aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, oltre agli oneri tutti conseguenti, contestualmente alla Stipula del Contratto.
- ii. Il versamento di quanto dovuto avverrà a mezzo bonifico bancario sul Conto Corrente bancario indicato contestualmente alla Stipula del Contratto.

15. PRIVACY

- i. Si rende noto che, ai sensi e per gli effetti del d.lgs 196/2003 e s.m.i. e del GDPR 679/2016, i dati forniti dai concorrenti saranno trattati per le finalità connesse all'espletamento della gara e all'eventuale Stipula del Contratto.

16. CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

- i. Per visionare la documentazione disponibile e per ulteriori informazioni, è possibile telefonare al **0577 264534**, inviare richieste a mezzo fax al n. **0577 46473** oppure tramite e-mail all'indirizzo: **intesa.gare@pec.it**.
- ii. Il presente Disciplinare ed i suoi allegati sono visionabili e scaricabili al seguente indirizzo Internet: **www.intesa.siena.it** nella sezione "**Profilo Committente**" – "**Bandi e avvisi di Gara**".
- iii. Informazioni, diverse rispetto i Quesiti, inerenti la presente procedura possono essere richieste a mezzo di email alla casella di posta: **intesa.gare@pec.it**.

17. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- i. Il Responsabile del Procedimento viene individuato nel Dott. Andrea Monaci.

Tel: **0577 264534**

Fax: **0577 46473**

E-mail: **intesa.gare@pec.it**

18. RISERVA ESPRESSA

- i. Si precisa che la pubblicazione del presente bando e la ricezione delle Offerte non comportano alcun obbligo per Intesa che si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare la procedura, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che per ciò gli interessati all'acquisto possano avanzare alcuna pretesa.

19. FORO

- i. Per ogni controversia che dovesse sorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, sarà competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Siena.