

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

A.T.A.C. S.P.A. in concordato preventivo n. 89/2017

Giudice Delegato: dott. Stefano Cardinali

**Liquidatori Giudiziali: dott.ssa Franca Cieli
avv. Lorenza Dolfini
avv. Giuseppina Ivone**

DISCIPLINARE - NORME

**CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE PROPOSTE MIGLIORATIVE
PER L'ACQUISTO DEL LOTTO UNICO COSTITUITO DAGLI IMMOBILI SITI
IN ROMA: AREA C.D. CENTRO CARNI (LOTTO N.8)- AREA GARBATELLA
(LOTTO N.9) – SSE SAN PAOLO P. CESTIA (LOTTO N.13) - SSE VIA NOMEN-
TANA (LOTTO 15)**

1. PREMESSA

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita del LOTTO UNICO costituito dagli immobili siti in Roma indicati nei lotti n. 8 Area Centro Carni , lotto n. 9 Area Garbatella, lotto n. 13 SSE San Paolo viale Piramide Cestia n. 61 e lotto n. 15 SSE Nomentana Via del Policlinico n. 135, ricompresi tra gli ‘Immobili non strumentali’ nella titolarità di ATAC spa e destinati alla liquidazione rispetto al quale la Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto dei predetti immobili, quale Lotto Unico, formalizzata dal Roma Capitale, Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative con pec del 28.10.2022 prot. N. 83334 che viene allegata al presente Regolamento di Vendita per costituirne parte integrante e sostanziale (di seguito: “la Proposta”).

La Proposta, formulata da “Roma Capitale” con sede in Roma, Via del Campidoglio n.1, CF. 02438750586 e partita i.v.a. 01057861005 in persona del Sindaco p.t. Roberto Gualtieri e per esso Tommaso Antonucci in qualità di Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, giusti poteri rilasciati con procura per atto del Segretario Generale di Roma Capitale Dott.

Pietro Paolo Mileti del 25.10.2022 rep n. 13221/2022 in esecuzione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 80 del 14.10.2022, espone in sintesi i seguenti contenuti:

- (i) si riferisce quale Lotto Unico agli immobili siti in Roma: lotti n. 8 Area Centro Carni , lotto n. 9 Area Garbatella, lotto n. 13 SSE San Paolo viale Piramide Cestia n. 61 e lotto n. 15 SSE Nomentana Via del Policlinico n. 135 ;
- (ii) il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile è di euro 11.316.736,00 (euro undicimilionitrecentosedicimilasettecentotrentasei/00);
- (iii) risulta vincolante ed irrevocabile per giorni 90 decorrenti dalla data del 28.10.2022;
- (iv) è assistita da bonifico bancario per l'importo di euro 1.131.673,60 pari al 10% dell'importo offerto, rilasciato a titolo di cauzione .

2. DEFINIZIONI

ADVISOR COMMERCIALE: indica la società Yard Cam s.r.l., (di seguito anche YARD), con codice fiscale n.06837300968 e numero REA Mi 1918670 – Iscr. Reg. Imp., con sede legale in Milano Corso Vittorio Emanuele II, 22 e sede operativa in Roma – 00198 Via Ombrone, 2/G, affidataria in esclusiva dell'incarico per la commercializzazione degli Immobili oggetto della PROCEDURA COMPETITIVA di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA: indica l'AGGIUDICAZIONE in favore del maggior offerente dichiarato dal NOTAIO DELEGATO all'esito dello svolgimento della GARA per la ipotesi di presentazione di OFFERTE MIGLIORATIVE ovvero, in caso di mancata presentazione di Offerte Migliorative, in favore del Proponente.

AVVISO DI VENDITA: indica l'avviso contenente l'indicazione del termine per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE, nonché la data di apertura delle buste contenenti le medesime e dell'eventuale gara tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, che sarà pubblicato secondo le previsioni contenute nel successivo art. 4.

CAUZIONE: indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dal soggetto che presenta OFFERTA MIGLIORATIVA, a garanzia

dell'adempimento degli obblighi assunti nella PROCEDURA COMPETITIVA, a mezzo di uno o più assegni circolari, a corredo dell'OFFERTA; le somme versate a titolo di CAUZIONE potranno essere definitivamente incamerate dalla procedura di concordato preventivo ATAC nelle ipotesi previste dal presente DISCIPLINARE.

DATA ROOM: indica la *data room* virtuale predisposta dalla Procedura, con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE, che contiene, tra l'altro, ed a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riferimento all'Immobile: la relazione ipocatastale redatta dal NOTAIO DELEGATO, gli elaborati peritali di stima depositati nella procedura di concordato preventivo, nonché l'ulteriore documentazione, anche contrattuale, informativa sulle criticità dell'asset, nonché l'ulteriore documentazione illustrativa predisposta dall'ADVISOR COMMERCIALE.

DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA (o“NDA- Non Disclosure Agreement”): indica la dichiarazione contenente gli impegni sulla non divulgazione delle informazioni ricevute dai soggetti interessati che dovrà essere redatta come da modello disponibile sulla pagina dedicata del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.yardre.it sottoscritta dai soggetti interessati e trasmessa, unitamente alla Richiesta di registrazione/accreditamento, per accedere alla data room, richiedere sopralluoghi presso i singoli Immobili o svolgere altre attività di *due diligence* sulla documentazione messa a disposizione.

DISCIPLINARE: indica il presente regolamento delle condizioni per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE e delle modalità di svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, nelle forme di una vendita senza incanto secondo le previsioni in esso contenute, presso il NOTAIO DELEGATO.

GARA: indica la gara che avrà luogo tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, dopo l'apertura delle buste, in caso di presentazione di OFFERTE MIGLIORATIVE valide.

INTERESSATI ACCREDITATI: indica i soggetti accreditati a seguito di una valida RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO che possono accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi del COMPENDIO IMMOBILIARE o

svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, anche con riferimento alla PARTECIPAZIONE.

NOTAIO DELEGATO: il nominativo del Notaio indicato nell'avviso di vendita per gli adempimenti della procedura di vendita competitiva.

OFFERTA A BASE DI ASTA: indica la offerta presentata da Roma Capitale sopra descritta.

OFFERTA MIGLIORATIVA (al plurale **OFFERTE MIGLIORATIVE**): indica l'offerta migliorativa rispetto alla OFFERTA A BASE DI ASTA per l'acquisto quale Lotto Unico degli immobili siti in Roma: lotto n. 8 Area Centro Carni , lotto n. 9 Area Garbatella, lotto n. 13 SSE San Paolo viale Piramide Cestia n. 61 e lotto n. 15 SSE Nomentana Via del Policlinico n. 135, nell'ambito della procedura di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

PREZZO BASE D'ASTA: indica il prezzo indicato nella proposta presentata dal Roma Capitale a base della procedura competitiva per € 11.316.736,00.

PROCEDURA COMPETITIVA: indica la procedura competitiva di vendita del LOTTO UNICO regolata dal presente DISCIPLINARE.

PROVVIGIONE: indica il compenso dovuto all'ADVISOR COMMERCIALE, pari complessivamente allo 0,95% del prezzo di vendita, che, in quanto costituisce un onere per lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, viene posto a carico dell'acquirente e che dovrà essere corrisposto alla data di stipula della vendita

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO: indica la dichiarazione di interesse alla partecipazione alla PROCEDURA COMPETITIVA che dovrà contenere l'indicazione della denominazione e dei recapiti, telefonici, eventuale utenza cellulare, email e/o pec, anche, eventualmente, di un domiciliatario, come da modello disponibile sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE trasmessa dai soggetti interessati per essere accreditati ed accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi presso l'Immobile o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla

documentazione messa a disposizione, anche con riferimento alla PARTECIPAZIONE.

3. OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO BASE D'ASTA

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita quale LOTTO UNICO dei complessi immobiliari siti in Roma:

i) Area cd Centro Carni (Lotto n.8) identificata al Catasto Terreni al foglio 638, particelle 1459,1461, 1462, 1464, 1488, 1005, 1341, 1343, 1344, 1345, 1446, 1450, 1451, 1458, 1292, 1534 (destinate a servizi pubblici) e al foglio 638 particelle n. 1483, 1480, 1445, 1478,1482,1476 (destinate ad area verde).

ii) Area c.d. Garbatella (Lotto n.9) sita in Roma, adiacente a via degli Argonauti, identificata al Catasto Edilizio Terreni al foglio 823, particelle 16, 232, 231, 297, 298,300,1333.

iii) SSE San Paolo via Piramide Cestia n. 61 (Lotto n.13) - unità immobiliare sita in viale della Piramide Cestia n. 61 censita al N.C.E.U. al foglio 519, particella 149, sub. 501, cat. D/1, piano S1 – T.

iiii) SSE Nomentana (Lotto n.15) - complesso immobiliare situato in Roma via del Policlinico n.135- 135 A, composto da due fabbricati ubicati all'interno di un'area di circa 900 mq. censito al N.C.E.U. al foglio 592, particella 105 sub. 505 graffata con particella 106 sub 501, Cat. D/1 piani T-1-2-S1 e al foglio 592 particella 105 sub 506 graffata con particella 106 sub 502, Cat. A/2 1° piano.

Il tutto come meglio descritto nella documentazione consultabile nella data room virtuale e sulla base della proposta formulata da Roma Capitale.

4. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura dei Liquidatori giudiziali del concordato preventivo ATAC spa almeno 40 giorni prima del termine per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE, ai sensi dell'art. 107 comma 1 ultimo capoverso l. fall. per almeno una volta sul quotidiano *IlSole24ore*, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia; sarà, altresì, pubblicato sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia per la pubblicità delle vendite giudiziarie sul sito www.astalegale.net; potrà essere anche pubblicato sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.yardre.it e sul sito di ATAC S.p.a..

La pubblicazione dell'AVVISO DI VENDITA sui portali suindicati potrà essere corredata dal presente DISCIPLINARE e dagli elaborati peritali di stima degli immobili.

5. RICHIESTA DI REGISTRAZIONE PER ACCESSO ALLA DATA ROOM, SOPRALLUOGO ED EVENTUALI ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE

5.1 Al fine di accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare la RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO, corredata dalla ulteriore documentazione indicata al successivo paragrafo

5.2 La RICHIESTA DI ACCREDITAMENTO non verrà presa in considerazione ove:

- i) formulata da soggetto che alla data di presentazione della medesima, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, o sia assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva;
- ii) non predisposta in conformità a quanto previsto dal presente DISCIPLINARE.

5.3 La RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO dovrà essere trasmessa alla Procedura all'indirizzo e mail dedicato concorsuali@yard.it unitamente alla seguente documentazione:

- a) copia del presente DISCIPLINARE, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato;
- b) DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA, siglata in ogni sua pagina, nonché sottoscritta per esteso in calce dal soggetto interessato, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore;
- c) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni.

L'ADVISOR COMMERCIALE, esaminata la documentazione pervenuta, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà agli INTERESSATI ACCREDI-

TATI la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room* per svolgere la *due diligence*, contenente la password di accesso dedicata.

6. DUE DILIGENCE, DATA ROOM E SOPRALLUOGHI

- 6.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella DATA ROOM, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso gli immobili, da concordare con l'ADVISOR COMMERCIALE, previa richiesta a mezzo email. La consultazione della DATA ROOM ed i sopralluoghi presso gli immobili saranno consentite, fino al giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE ai soli INTERESSATI ACCREDITATI, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso
- 6.2 Tutte le informazioni contenute nella DATA ROOM dovranno essere autonomamente verificate dagli INTERESSATI ACCREDITATI.
- 6.3 I Liquidatori giudiziali, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo dalla società ATAC spa e dell'ADVISOR COMMERCIALE, non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione inserita nella data room, fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma agli INTERESSATI ACCREDITATI, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente PROCEDURA COMPETITIVA; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.
- 6.4 Fino alla chiusura della DATA ROOM, gli INTERESSATI ACCREDITATI potranno far pervenire all'ADVISOR COMMERCIALE eventuali richieste di chiarimenti ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati; le comunicazioni di riscontro e le eventuali integrazioni della documentazione saranno inserite nella DATA ROOM in un'apposita sezione "*Q & A*", previa eliminazione dei riferimenti al soggetto richiedente e messe a disposizione di tutti gli altri INTERESSATI ACCREDITATI.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA MIGLIORATIVE

- 7.1 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà essere presentata, secondo le previsioni contenute nel presente DISCIPLINARE.

7.2 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata, corriere o a mani, presso lo studio del NOTAIO DELEGATO in Roma, indicato nell'avviso di vendita, entro il giorno e l'ora indicati nell'AVVISO. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

7.3 Il termine orario finale di presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE indicato nell'AVVISO è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal NOTAIO DELEGATO, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

7.4 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della PROCEDURA COMPETITIVA.

7.5 Sulla busta contenente l'Offerta MIGLIORATIVA dovrà essere apposta la dicitura *“OFFERTA MIGLIORATIVA DI ACQUISTO RELATIVA AL LOTTO UNICO (che include i lotti n.8,9, 13 e 15) –CONCORDATO PREVENTIVO ATAC SPA n. 89/2017”*.

8. CONTENUTO DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

8.1 L'OFFERTA MIGLIORATIVA potrà essere formulata anche da persona fisica o giuridica straniera ma dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

8.2 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà riportare a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, pec o e-mail dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione di certificato o visura camerale aggiornata non oltre tre mesi, o suo equipollente estero, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'OFFERTA MIGLIORATIVA ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale notarile o di autorità equipollente (che dovrà essere parimenti allegata);

- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 90 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'OFFERTA MIGLIORATIVA, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente DISCIPLINARE;
- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la PROCEDURA.

8.3 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 9 del presente DISCIPLINARE.

9. CONDIZIONI DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

L'OFFERTA MIGLIORATIVA si intende formulata alle seguenti condizioni.

- 9.1 L'offerta dovrà essere presentata ad un prezzo superiore al PREZZO BASE D'ASTA
- 9.2 Il contratto di compravendita dell'IMMOBILE aggiudicato con contestuale ed integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di 40 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.
- 9.3 La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.
- 9.4 Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, tra i quali, esemplificativamente gli oneri, anche fiscali, e gli onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita e la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art.108 comma 2 1. fall., nonché la Provvigione nella misura dello 0,95% del prezzo di vendita, oltre oneri di legge, prevista in favore dell'ADVISOR COMMERCIALE che dovrà essere corrisposta alla data di stipula dell'atto di compravendita. Tale quota sarà dovuta dall'aggiudicatario anche nell'ipotesi in cui il medesimo non abbia inviato la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE per l'accesso alla DATA ROOM, né svolto sopralluoghi o altre

eventuali attività di due diligence con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE.

- 9.5 La PROCEDURA in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la PROCEDURA COMPETITIVA, ai sensi dell'art. 107 l. fall., senza che gli offerenti né l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti e dell'eventuale aggiudicatario ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà da parte della PROCEDURA.
- 9.6 L'offerente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, nei suoi confronti non è in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, e non è assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.
- 9.7 In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare.
- 9.8 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente DISCIPLINARE, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.
- 9.9 L'Immobile viene venduto con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsivoglia garanzia di legge, se non quella del titolo di proprietà, e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Procedura ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto.
- 9.10 La sottoscrizione dell'OFFERTA MIGLIORATIVA implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa e dello stato di occupazione dell'IMMOBILE per il quale è stata formulata l'OFFERTA.
- 9.11 Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia peri vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla PROCEDURA - nonché di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n.47/1985 e 46 del D.P.R. n.380/2001.

10. CAUZIONE

10.1 All'OFFERTA MIGLIORATIVA dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Concordato Preventivo ATAC spa n. 89/2017*" di importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE.

10.2 In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'OFFERTA MIGLIORATIVA, la CAUZIONE dovrà essere integrata, entro 3 giorni lavorativi, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione.

10.3 In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della CAUZIONE ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente. In tale ultima ipotesi il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione entro tre giorni lavorativi dalla comunicazione di aggiudicazione .

11. APERTURA DELLE BUSTE

11.1 Nel giorno fissato per la gara e indicato nell'AVVISO DI VENDITA pubblicato secondo le previsioni del presente DISCIPLINARE, il NOTAIO DELEGATO procederà all'apertura delle buste contenenti le OFFERTE MIGLIORATIVE alla presenza degli offerenti che dovranno essere costituiti nel verbale d'asta notarile.

11.2 Le OFFERTE MIGLIORATIVE dovranno essere necessariamente in aumento rispetto al Prezzo Base d'Asta di acquisto. Le eventuali OFFERTE MIGLIORATIVE formulate per importo pari al Prezzo Base d'Asta, ovvero in ribasso, saranno considerate invalide.

- 11.3 Si procederà ad aggiudicazione sulla base dei seguenti criteri: a) ove non risulti pervenuta alcuna OFFERTA MIGLIORATIVA, si procederà ad aggiudicazione a favore dell'offerente "Roma Capitale"; b) ove pervengano una o più OFFERTE MIGLIORATIVE valide, si svolgerà avanti al Notaio DELEGATO una gara tra tutti coloro che avranno presentato la OFFERTA MIGLIORATIVA e alla quale sono tenuti a partecipare, a pena di decadenza, tutti coloro che avranno presentato OFFERTA Migliorativa nonché anche "ROMA CAPITALE", partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla fase dell'incanto potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto alla OFFERTA MIGLIORATIVA di importo più elevato, con rilanci non inferiori all'importo di euro 50.000 (cinquantamila/00).
- 11.4 Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio DELEGATO. In assenza di Offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio DELEGATO disporrà l'aggiudicazione in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore. Nell'ipotesi di pluralità di offerte migliorative valide contenenti l'indicazione del medesimo prezzo, in mancanza di offerte in aumento, si procederà all'aggiudicazione in favore di chi abbia presentato l'OFFERTA MIGLIORATIVA per primo; a tale fine farà fede la data e l'orario di arrivo dell'OFFERTA MIGLIORATIVA, come registrata dal NOTAIO DELEGATO.
- 11.5 Nel caso in cui il maggior offerente non sia presente all'apertura delle buste e alla gara, si procederà comunque all'aggiudicazione in suo favore qualora gli offerenti presenti non formulino offerte superiori.
- 11.6 La stessa ROMA CAPITALE è ammessa alla presentazione di OFFERTA MIGLIORATIVA, con la conseguenza che troverà integrale applicazione, per tale offerta migliorativa, la disciplina prevista dal presente disciplinare.
- 11.7 All'esito del procedimento, il Notaio DELEGATO provvederà ad identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari ai quali verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'OFFERTA MIGLIORATIVA
- 11.8 Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle OFFERTE MIGLIORATIVE, all'apertura delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti verrà redatto verbale a cura del Notaio DELEGATO, fermo restando che il suddetto verbale non terrà luogo né avrà valore di contratto.

Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

12. VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

12.1 L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula dell'atto di compravendita a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "CONCORDATO PREVENTIVO ATAC SPA N. 89/2017", o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato alla PROCEDURA.

12.2 Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

La PROCEDURA potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il Lotto unico al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In ogni caso se il ricavato unito alla CAUZIONE, risultasse inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

13. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

13.1 Il contratto di compravendita e di cessione verrà stipulato, entro il termine di 40 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, presso il NOTAIO DELEGATO.

13.2 Il Giudice Delegato, su istanza dei Liquidatori giudiziali provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'Immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F.

13.3 Tutte le spese, compresi gli oneri fiscali e notarili sia per la stipulazione del contratto di vendita sia per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

14. ULTERIORI ONERI A CARICO DEGLI OFFERENTI

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione e svolgere ogni opportuna disamina, analisi e valutazione, sotto ogni profilo degli IMMOBILI, nonché di tutta la relativa documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma o dai medesimi acquisita anche al di fuori della DATA ROOM, fermo l'esonero della PROCEDURA da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa, come già indicato al precedente art. 6.2 del DISCIPLINARE.

15. FACOLTÀ DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED OFFERTE IN AUMENTO

15.1 La PROCEDURA, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

15.2 In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4 l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, corredata da CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui al precedente art.10.1,i Liquidatori, sentito il Comitato dei creditori e i Commissari giudiziali, potranno sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, i Liquidatori provvederanno a convocare, mediante comunicazione pec all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE MIGLIORATIVE, l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA, per lo svolgimento di una NUOVA GARA presso il NOTAIO DELEGATO. La NUOVA GARA avrà luogo con prezzo base corrispondente all'offerta in aumento o a quella più alta in caso di

più offerte, secondo le modalità previste all'art. 11 del presente Disciplinare, in quanto compatibili.

15.3 Nell'ipotesi di offerta in aumento il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto dovrà intendersi fissato in 180 giorni dalla data di presentazione.

16. DISPOSIZIONI GENERALI

16.1 La PROCEDURA COMPETITIVA sopra descritta è regolata dal presente DISCIPLINARE che potrà essere oggetto di integrazioni o modifiche fino alla chiusura della DATA ROOM; le eventuali integrazioni o modifiche al DISCIPLINARE verranno inserite nella DATA ROOM e ne verrà data comunicazione agli INTERESSATI ACCREDITATI a mezzo pec o, in mancanza, email, all'indirizzo indicato nella RICHIESTA DI ACCREDITAMENTO.

16.2 La presente PROCEDURA COMPETITIVA non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

16.3 Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura fallimentare.

17. LEGGE APPLICABILE FORO COMPETENTE

17.1 L'intera PROCEDURA COMPETITIVA e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

17.2 Per ogni controversia relativa al presente DISCIPLINARE, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.