



DISCIPLINARE DI VENDITA

La Società CONI Servizi S.p.A., Società con socio unico, con sede in Roma, Largo Lauro De Bosis 15, capitale sociale Euro 1.000.000,00 interamente versato, R.E.A. n. 1018480, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita IVA 07207761003, intende procedere alla vendita, mediante procedura competitiva (di seguito anche la "Procedura"), delle seguenti proprietà immobiliari site in Milano, suddivise nei lotti sottoindicati, a fianco di ciascuno dei quali è altresì indicato il prezzo base, al netto di IVA e/o altre imposte o tasse, su cui formulare l'offerta in aumento:

- Lotto n.1 : Via Cerva n.30, locali ad uso uffici al piano primo, per circa 275 mq. – prezzo base € 2.200.000,00;
- Lotto n.2: Via Cerva n.30, locali ad uso uffici al piano primo, per circa 95 mq. – prezzo base € 760.000,00;
- Lotto n.3: P.za Aspromonte n.29, immobile residenziale al piano quinto + sottotetto, per circa 125 mq. – prezzo base € 400.000,00.

Al presente Disciplinare sono allegati i seguenti documenti, che costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Procedura di vendita:

- Allegato n. 1 = Domanda di partecipazione
- Allegato n.2 = Impegno di Riservatezza
- Allegato n.3 = Schema di Offerta
- Allegato n.3 bis = Schema di offerta in blocco
- Allegato n.4 = Dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- Allegato n.5 = Dichiarazione di consenso ex art.23, D. lgs n.196/2003 e Informativa ex art.13, D. lgs n.196/2003.

Le unità immobiliari in vendita sono di proprietà della CONI Servizi SpA in forza di quanto disposto all'art.8 del decreto legge 8 luglio 2002, n.138, convertito nella legge 8 agosto 2002, n.178, e già libere o libere al rogito.

Tutte le proprietà immobiliari sono attualmente intestate al CONI – Comitato Olimpico Nazionale Italiano. La intestazione alla CONI Servizi SpA avverrà al più tardi contestualmente alla trascrizione della proprietà in favore dell'acquirente.

Le unità immobiliari sono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto esistenti, con le relative destinazioni, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione alla Procedura sono regolamentate esclusivamente dal presente Disciplinare, con la precisazione che tale documento, unitamente ai suoi allegati, sono raggruppati in un apposito fascicolo che sarà inviato a chi ne abbia fatto richiesta e dovrà essere restituito, con formale accettazione integrale e senza riserve, nel plico contenente l'offerta, come appresso descritto.

Le informazioni e la documentazione di carattere tecnico relative alle unità immobiliari in vendita, così come le modalità per l'effettuazione del sopralluogo potranno essere richieste all'Arch. Enrica Leo, Direzione Gestione Patrimonio e Consulenze Impianti Sportivi – Ufficio Progettazione e Manutenzione Tecnico Edilizia - tel.0636857793, fax 0636857311, e-mail enrica.leo@coni.it.

E' ammessa la presentazione di offerte singole (per ciascuno dei suddetti lotti) o di offerte "in blocco" (per tutti e tre i lotti insieme), secondo le modalità appresso indicate.

L'espletamento della Procedura avverrà in due fasi, di cui la seconda è eventuale. Ciascun lotto sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato l'offerta relativa più alta, fatto salvo il caso in cui sia presentata un'offerta "in blocco" di importo superiore alla somma delle migliori offerte presentate per ciascun lotto, anche a seguito dell'espletamento della 2^a fase della procedura.

1^a FASE

Presentazione di **Offerte** in aumento rispetto al prezzo base indicato per ciascun immobile.

2^a FASE

Presentazione di **Offerte Incrementative** rispetto al prezzo di importo più elevato individuato a seguito dell'espletamento della 1^a fase.

Detta seconda fase è riservata ai soggetti che abbiano presentato, per ciascun lotto, le offerte con il migliore prezzo e con l'importo immediatamente più basso, nonché a tutti coloro che abbiano presentato un'offerta di importo non inferiore al 10% del miglior prezzo offerto.

(1° esempio: miglior prezzo offerto = 100; prezzo immediatamente più basso = 98. Saranno ammessi alla 2^a fase, per ciascun lotto, tutti i soggetti che hanno offerto sia 100 che 98, nonché tutti gli altri eventuali soggetti che hanno offerto 90 o un prezzo superiore a tale importo.

2° esempio: miglior prezzo offerto = 100; prezzo immediatamente più basso = 88. Saranno ammessi alla 2^a fase solo i soggetti che hanno offerto 100 e 88, non essendoci offerte comprese nel 10% dell'offerta più alta).

Saranno ammessi alla 2^a fase anche tutti gli eventuali concorrenti che avranno presentato offerta "in blocco" di importo superiore alla somma dei prezzi base indicati per ciascun lotto (vale a dire superiore ad € 3.360.000,00).

1^ FASE

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ED ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

Per la partecipazione alla 1^ FASE gli interessati, a pena di esclusione, dovranno far pervenire, entro il termine perentorio delle **ore 12,00 del 18 marzo 2008**, presso la CONI Servizi SpA – Direzione Affari Legali – L.go Lauro De Bosis n.15, 00194 Roma, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui risulti scritto il nominativo, il domicilio ed il numero di fax dell'offerente, nonché la dicitura “Procedura di vendita delle proprietà immobiliari site in Milano”, con l'indicazione del/dei lotto/i per cui l'offerta viene presentata (per le offerte “in blocco” dovrà indicarsi “offerta in blocco”).

Il plico deve contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato n.1, su carta semplice ed in lingua italiana, datata e sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri per impegnare l'offerente;
2. offerta economica (una per ciascun lotto cui l'offerente intende partecipare, oppure una soltanto in caso di offerta “in blocco”), contenuta in separata busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura: “contiene offerta in aumento per il lotto n.....” (oppure, per le offerte in blocco, “contiene offerta in blocco”), da redigersi, a pena di nullità, secondo gli appositi schemi forniti da CONI Servizi SpA (all. n.3 – uno schema di offerta per ciascuno dei 3 lotti - ed all. n.3 bis per le offerte “in blocco”).

Detto modulo d'offerta economica deve essere completato con l'indicazione dei dati dell'offerente e dell'importo in euro - scritto in cifre e in lettere - che si intende offrire (importo che deve essere comunque in aumento rispetto al prezzo base ed arrotondato ad € 1.000,00) e con l'indicazione del

lotto per cui l'offerta viene fatta. Il modulo - che contiene l'espressa dichiarazione dell'offerente di vincolatività ed irrevocabilità dell'offerta presentata e della sua validità per 150 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine per la presentazione della offerta nella 1^a Fase della procedura - deve essere sottoscritto con firma non autenticata.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta espresso in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per CONI Servizi SpA. Non sono ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o contenenti riferimenti ad offerte presentate per altri immobili;

3. fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità di colui che ha sottoscritto il modulo di offerta;
4. l'importo, a titolo di deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo base indicato per ciascun lotto (quindi pari ad € 220.000,00 per il lotto n.1, ad € 76.000,00 per il lotto n.2, ad € 40.000,00 per il lotto n.3 e ad € 336.000,00 in caso di offerta "in blocco"), rappresentato da uno o più assegni circolari "non trasferibili" intestati a "CONI Servizi S.p.A." ;
5. il presente Disciplinare ed i suoi allegati firmati in ogni pagina scritta per integrale, incondizionata e senza riserve accettazione di tutte le condizioni, modalità, disposizioni in essi contenute. La mancata presentazione dell'allegato n.5 sarà ritenuta equivalente al denegato consenso al trattamento dei dati e non costituirà causa di esclusione dalla procedura;
6. dichiarazione resa ai sensi e con le modalità di cui al DPR n.445/2000 con la quale il concorrente (sia esso persona fisica o giuridica) attesta per sé e/o per la persona giuridica:
 - di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione previste dagli art. 120 e seguenti della legge n.689 del 24 novembre 1981;

- l'inesistenza a proprio carico di sentenze definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità contrattuale;
 - l'inesistenza di procedure in corso di interdizione, inabilitazione, fallimento;
 - l'iscrizione alla C.C.I.A.A., se dovuta, indicando il numero di iscrizione;
 - che è nel libero esercizio della propria attività non trovandosi in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o equivalenti;
 - l'inesistenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia (legge 3 maggio 1965, n.575 e successive modificazioni e integrazioni).
7. L'eventuale seguente documentazione qualora l'offerta sia presentata da un soggetto diverso da persona fisica: a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante legale, autenticata ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 qualora il modulo di offerta sia sottoscritto dal medesimo; b) la procura in originale o copia conforme autenticata qualora il modulo di offerta sia sottoscritto da un procuratore del soggetto offerente; c) copia autentica dello statuto sociale vigente e/o documento equipollente.

Non saranno accettati i plichi pervenuti fuori dal termine perentorio fissato o sui quali non risultino apposti i dati relativi al mittente e le diciture relative al/ai lotto/i cui l'offerta si riferisce.

L'apertura dei plichi pervenuti, con l'esame della documentazione richiesta per l'ammissione alla procedura e la successiva apertura dei plichi contenenti le offerte economiche ammesse alla procedura, si svolgerà presso la CONI Servizi SpA – Sala Presidenti – L.go Lauro De Bosis n.15, 00194 Roma, il giorno 18 marzo 2008, con inizio della procedura alle ore 12,30.

Potrà assistere a detta apertura un solo rappresentante per offerente, munito dei poteri per l'eventuale rilancio di cui appresso.

Costituirà causa tassativa di esclusione dalla gara la mancanza di alcuno dei documenti di cui alla precedente lett. A, nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (se dovuto).

All'esito dello scrutinio il rappresentante della CONI Servizi SpA, ove ne ricorrano i presupposti, procederà, per ciascun lotto, alla formazione della graduatoria delle offerte in ordine decrescente delle stesse o alla dichiarazione di aggiudicazione provvisoria. Si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'esito dello scrutinio, qualora sia stata presentata una sola offerta valida.

- - -

In presenza di più offerte valide, si procederà alla 2^a fase.

2^a FASE

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE INCREMENTATIVE ED ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

Qualora siano state presentate più offerte valide per il medesimo lotto e/o offerte "in blocco", all'esito dello scrutinio di cui sopra, CONI Servizi SpA richiederà seduta stante ai rappresentanti degli offerenti presenti di presentare entro 1 ora un'**Offerta Incrementativa** rispetto al prezzo più alto offerto nella 1^a fase, da redigersi, a pena di nullità, secondo l'apposito schema che verrà fornito dal rappresentante della CONI Servizi SpA unitamente al plico entro il quale dovrà essere inserita.

A questa 2^a fase saranno ammessi esclusivamente i soggetti individuati ai sensi di quanto precedentemente indicato alla pagina 3, paragrafo intitolato "2^a FASE".

LS

L'offerta incrementativa (una per ciascun lotto per il quale l'offerente intende rilanciare l'offerta, oppure una soltanto in caso di presentazione di offerta "in blocco" nella 1^a fase), dovrà essere consegnata, nel plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, nel termine sopraindicato, al rappresentante della CONI Servizi SpA presente.

Detto schema d'offerta economica incrementativa deve essere completato con l'indicazione dei dati dell'offerente e dell'importo in euro - scritto in cifre e in lettere - che si intende offrire e con l'indicazione del lotto per cui l'offerta viene fatta o, qualora si tratti di offerta incrementativa di una offerta "in blocco" presentata nella 1^a fase della procedura, con l'indicazione "offerta in blocco".

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta espresso in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per CONI Servizi SpA. Non sono ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato.

Lo schema di offerta incrementativa – che contiene l'espressa conferma di quanto dichiarato dall'offerente nella 1^a FASE circa la vincolatività ed irrevocabilità dell'offerta presentata e la sua validità per 150 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui alla 1^a FASE - deve essere sottoscritto con firma non autenticata.

L'apertura dei plichi contenenti le offerte economiche incrementative si svolgerà seduta stante, immediatamente dopo la scadenza del termine per la consegna al rappresentante della CONI Servizi SpA dei plichi contenenti le **Offerte Incrementative**.

All'esito dello scrutinio il rappresentante della CONI Servizi SpA, ove ne ricorrano i presupposti, procederà, per ciascun lotto, alla formazione della graduatoria delle offerte in ordine decrescente delle stesse e all'aggiudicazione, in via provvisoria, all'offerta di importo più elevato.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria, all'esito dello scrutinio, anche nel caso sia stata presentata una sola offerta valida.

In caso in cui più **Offerte Incrementative** contengano il medesimo importo più elevato, CONI Servizi SpA richiederà ai relativi rappresentanti presenti di formulare seduta stante un'ulteriore offerta, comunque in aumento di almeno Euro 1.000,00 rispetto all'importo come sopra individuato. Detta **ulteriore offerta incrementativa** dovrà essere redatta, a pena di nullità, secondo l'apposito schema che verrà fornito da CONI Servizi SpA unitamente al plico entro il quale dovrà essere inserita e dovrà essere consegnata, nel plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, al rappresentante della CONI Servizi SpA presente.

Lo scrutinio dei moduli contenenti le ulteriori offerte economiche integrative si svolgerà seduta stante.

In caso di ulteriore parità si procederà ad oltranza con la stessa procedura.

Qualora, invece, non venga presentata alcuna offerta incrementativa rispetto all'offerta più alta individuata nella 1^a fase, CONI Servizi SpA procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che aveva presentato l'offerta più alta nella citata 1^a fase. Sempre in tale ipotesi di mancata presentazione di offerte incrementative, qualora i soggetti che avevano formulato l'offerta più alta nella 1^a fase siano stati più di uno, CONI Servizi SpA procederà all'aggiudicazione provvisoria mediante sorteggio tra detti soggetti, che verrà effettuato seduta stante dal rappresentante della CONI Servizi SpA, anche in assenza dei loro rappresentanti.

Qualora sia stata presentata un'offerta "in blocco" di importo pari o superiore alla somma delle migliori offerte formulate per ciascun lotto (in caso di uno o più lotti andati deserti, al fine di calcolare la somma delle migliori offerte si terrà conto dei relativi prezzi base), anche a seguito della 2^a fase, la CONI Servizi SpA procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore della predetta offerta "in blocco".

Per quanto non diversamente e specificatamente previsto nel presente Disciplinare, l'ammissione, la formulazione e la valutazione delle c.d. offerte "in blocco" è regolata dalle medesime disposizioni previste per le offerte relative a ciascun singolo lotto.

- - -

Nei casi di aggiudicazione provvisoria, nel termine essenziale fissato nell'interesse della CONI Servizi SpA di cinque giorni lavorativi dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria stessa, l'aggiudicatario di ciascun lotto (o l'aggiudicatario nel caso in cui l'aggiudicazione provvisoria sia avvenuta in favore di una offerta "in blocco") dovrà costituire un ulteriore deposito cauzionale pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegni circolari "non trasferibili" intestati a CONI Servizi SpA oppure mediante versamento di detta somma sul c/c n.9000 intestato alla CONI Servizi SpA c/o Banca Nazionale del Lavoro, Sportello CONI, Ag.6309, ABI 01005, CAB 03309, CIN K, IBAN IT79K0100503309000000009000, pena il definitivo incameramento da parte della CONI Servizi SpA del deposito cauzionale già versato e la revoca dell'aggiudicazione provvisoria.

La comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria avverrà mediante lettera raccomandata anticipata via fax e/o e-mail all'indirizzo indicato dall'offerente.

L'aggiudicazione definitiva e l'autorizzazione alla stipulazione del contratto di compravendita sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione della CONI Servizi SpA.

Il pagamento del prezzo di vendita sarà effettuato, in un'unica soluzione, al netto dei versamenti effettuati a titolo di deposito cauzionale, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita. L'Aggiudicazione definitiva non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.

- -

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il/i contratto/i di compravendita sarà/saranno stipulato/i c/o lo studio del Notaio Paolo Castellini di Roma (di seguito “il Notaio incaricato”), sito in Via Orazio n.31, 00193 Roma, contestualmente all’integrale corresponsione del prezzo, detratti gli importi versati a titolo di deposito cauzionale, entro il termine essenziale nell’interesse della CONI Servizi SpA – che pertanto ha piena e libera facoltà di differirlo a suo insindacabile giudizio - di 30 giorni decorrenti dalla data dell’Aggiudicazione definitiva, pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento degli importi versati a titolo di deposito cauzionale a favore della CONI Servizi SpA e la revoca della aggiudicazione definitiva.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto a mezzo assegni circolari, in unica soluzione, all’atto della stipula del contratto di compravendita con CONI Servizi SpA.

L’acquirente è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula dell’atto, tutte le spese relative alla vendita – quali a titolo esemplificativo, bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere – senza possibilità di rivalsa nei confronti di CONI Servizi SpA.

La stipulazione del/i contratto/i è subordinata agli adempimenti ed alle certificazioni di cui alla legislazione “antimafia” (legge 31 maggio 1965, n.575 e successive modificazioni e integrazioni).

Nel termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell’avvenuta Aggiudicazione Definitiva, l’aggiudicatario dovrà far pervenire al notaio incaricato la documentazione richiesta dal medesimo per la stipula del rogito.

Nel caso di mancata stipula per fatto dell’aggiudicatario entro i suddetti termini, CONI Servizi avrà diritto di dichiarare l’aggiudicatario decaduto dall’aggiudicazione e ad incamerare i depositi cauzionali prestati, a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In tal caso CONI Servizi SpA, qualora lo ritenga conveniente, procederà all'aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

Per le unità immobiliari in vendita, CONI Servizi SpA garantirà esclusivamente la proprietà delle stesse e la inesistenza di vizi occulti o di pretese di terzi. Nessun'altra garanzia verrà prestata in sede di vendita in quanto ciascuna unità immobiliare sarà venduta nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trova, noti alla parte acquirente in quanto "visto e piaciuto", con l'onere per l'acquirente di prenderne visione preventivamente anche per quanto attiene alla destinazione, alla situazione urbanistica – edilizia ed occupazionale e con l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi a qualunque titolo dovuti.

A tale riguardo l'acquirente dovrà provvedere a propria cura ed onere all'acquisizione di tutta la documentazione eventualmente richiesta dal notaio incaricato per il rogito, diversa da quella prodotta dalla CONI Servizi.

Si precisa, anche ai sensi dell'art. 26, comma 10 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con Legge 24 novembre 2003 n. 326, che l'alienazione è effettuata con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà e di quelli attestanti la regolarità urbanistica, edilizia e fiscale dello stesso.

Tutto quanto sopra costituirà apposita clausola essenziale della compravendita .

DEPOSITI CAUZIONALI ED EVENTUALI LORO RESTITUZIONI

I depositi cauzionali presentati - se non imputati in conto prezzo in caso di aggiudicazione definitiva o se non incamerati dalla CONI Servizi SpA in caso di inadempimento dell'offerente - verranno restituiti all'offerente entro 30 giorni successivi alla stipulazione del contratto di compravendita del relativo immobile e comunque entro 150 giorni dalla data di scadenza del termine per la

presentazione delle offerte nella 1^ Fase della Procedura, senza corresponsione di alcun interesse.

Ai concorrenti non ammessi alla 2^ fase della Procedura i depositi cauzionali effettuati saranno restituiti entro 30 giorni decorrenti dallo scrutinio delle offerte.

RISERVA

CONI Servizi SpA si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di stralciare in ogni momento della procedura di vendita uno o più immobili, nonchè di non aggiudicare e/o di non procedere alla stipula del contratto di compravendita relativamente agli immobili stessi, senza che i partecipanti possano vantare alcun diritto o pretesa, ferma la restituzione dei depositi cauzionali effettuati, come sopra indicato.
