

## PROCEDURA PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

### 1. GENERALITÀ

Il presente documento descrive le generali condizioni di dismissione e le fasi della procedura di vendita dell'immobile individuato nel sito internet [www.caab.it](http://www.caab.it) (di seguito anche il "Sito") in corrispondenza della sezione Bandi e Gare, facente parte del patrimonio del Centro Agro Alimentare di Bologna ("CAAB" o "Venditore").

Il presente documento, in ogni caso, non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

### 2. IL RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

CAAB ha incaricato la dott.ssa Daniela Mattioli, nella sua qualità di dipendente, di ricoprire il ruolo di Responsabile della Procedura e, quindi, di referente per i potenziali acquirenti, contattabile presso gli uffici di C.A.A.B. di Via Paolo Canali n. 1 (tel. 051 2860301), Bologna, oppure via e-mail: [info@caab.it](mailto:info@caab.it).

### 3. GARANZIE DEL VENDITORE

Il Venditore garantirà, al momento del perfezionamento del contratto di compravendita, la disponibilità dell'immobile oggetto della vendita e la titolarità dei diritti ceduti, nonché l'inesistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quelle che dovranno essere espressamente accettate dall'acquirente ai sensi dei successivi punti (ii) e (iii), restando esonerato dall'esibizione dei titoli di proprietà.

Il Venditore garantirà, inoltre, la conformità edilizia e catastale dell'immobile.

La vendita dell'immobile verrà fatta e dovrà essere accettata:

- (i) con ogni inerente accessione e pertinenza;
- (ii) con tutte le relative servitù attive e passive, apparenti o non apparenti allo stato sussistenti costituite anche per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile e/o esistenti per effetto della costruzione, delle utenze, degli impianti e dell'uso;
- (iii) con tutti gli eventuali vincoli edilizi o urbanistici gravanti sulla porzione immobiliare oggetto di vendita, sulle sue pertinenze e sul fabbricato o complesso immobiliare di cui essa è parte.

### 4. AVVIO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La procedura di vendita ha inizio con l'indicazione sul Sito internet della data a partire dalla quale sarà possibile presentare la manifestazione di interesse di cui al successivo punto 5 e del termine entro il quale detta manifestazione dovrà essere presentata.

Quanto posto in vendita è identificato catastalmente ed è corredato da una Scheda Sintetica, "scaricabile" dal Sito, contenente le informazioni generali dell'immobile.

Nel Sito sono indicati i recapiti dei referenti per le eventuali ulteriori informazioni sull'immobile e per la visita dello stesso.

### 5. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile (di seguito i "**Soggetti Interessati**" e singolarmente il "**Soggetto Interessato**") sono invitati a far pervenire la propria manifestazione di interesse non vincolante (di seguito, la "**Manifestazione di Interesse**"). A tal fine, gli stessi dovranno compilare e sottoscrivere il format di Manifestazione di Interesse (Allegato 3 all'Avviso) "scaricabile" dal Sito. I requisiti soggettivi di partecipazione, le modalità ed i termini di invio della Manifestazione di Interesse sono specificati nel documento "Avviso Esplorativo" e nel format di "Manifestazione d'interesse" disponibile sul Sito.

Tenuto conto che in caso di positivo esito della trattativa intrapresa l'acquirente definitivo dell'immobile potrà essere solo il soggetto, persona fisica o giuridica, che avrà sottoscritto la Manifestazione di Interesse, ovvero società controllante o controllata e/o comunque al medesimo riconducibile (anche new-co), il medesimo soggetto che sottoscriverà la detta Manifestazione di Interesse dovrà indicare, già nel relativo format, se l'acquirente sarà esso stesso e/o alcuno dei predetti altri soggetti, con espressa esclusione pertanto della facoltà di nomina di soggetto diverso, fatta la sola eccezione per le società di leasing.

La raccolta di Manifestazioni di Interesse è volta a consentire al Venditore di individuare i soggetti con i quali avviare la negoziazione per la vendita degli immobili.

Con la sottoscrizione della Manifestazione di Interesse, i Soggetti Interessati si impegneranno a mantenere strettamente riservate le informazioni non di pubblico dominio inerenti il Venditore e/o l'immobile.

## **6. VERIFICHE DOCUMENTALI E SOPRALLUOGHI**

Una volta ricevute le Manifestazioni di Interesse, CAAB provvederà a comunicare ai Soggetti Interessati, tramite posta elettronica, gli estremi per l'accesso alla Data Room virtuale e le date in cui sarà possibile effettuare il sopralluogo dell'immobile.

Resta inteso che ogni dato, notizia o documento riguardante l'immobile posto in vendita è fornito da CAAB a titolo puramente informativo; la stessa non rilascia pertanto alcuna garanzia sull'accuratezza e/o la completezza delle informazioni rese e non ha alcuna responsabilità in ordine ad errori od omissioni eventualmente contenuti nel Sito, nella Scheda Sintetica e/o nella Data Room virtuale.

## **7. DEFINIZIONE DEI TERMINI DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

Il Venditore fisserà le specifiche condizioni di vendita dell'immobile all'esito del compimento delle preliminari trattative con tutti i soggetti che avranno presentato la Manifestazione di Interesse e che avranno svolto le eventuali verifiche di cui al precedente punto 6.

Il Venditore, nella definizione dei termini della proposta irrevocabile di acquisto, si riserva di tener conto delle specifiche richieste/esigenze espresse dai soggetti di cui sopra, sempre che dette richieste/esigenze siano dallo stesso ritenute coerenti con le finalità di dismissione e con la natura dei beni oggetto di vendita.

Dette condizioni come sopra determinate saranno contenute nello specifico format di proposta irrevocabile di acquisto che sarà trasmesso ai Soggetti Interessati con le modalità di cui al punto 9.

In ogni caso non saranno negoziabili le condizioni di vendita appresso riportate.

## **8. CONDIZIONI DI VENDITA NON NEGOZIABILI**

La vendita dell'immobile sarà fatta a corpo e non a misura, nella situazione di fatto, di diritto, consistenza e manutenzione in cui essi si troveranno, con espressa rinuncia ai rimedi previsti dagli artt. 1538 e 1540 del Codice Civile in favore dell'acquirente.

Non potranno essere opposte al Venditore, quali vizi della cosa venduta, l'eventuale carente stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile o la carenza di documentazione amministrativa, ad eccezione di quella prevista dalla legge a pena di nullità dell'atto notarile di trasferimento.

Il Venditore, con riferimento al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, non garantirà la conformità degli impianti, esistenti nell'immobile oggetto di vendita, alla normativa – anche di diritto comunitario – in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio e, pertanto, non fornirà le relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza né consegnerà la relativa documentazione tecnico-amministrativa e il libretto d'uso e manutenzione. Il Venditore, in relazione alle disposizioni di cui al D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come integrato dal D.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, e di cui al D.M. Sviluppo Economico del 22 novembre 2012, in materia di certificazione energetica degli edifici, al momento del perfezionamento dell'atto di compravendita, ottempererà agli obblighi previsti dalla normativa nazionale o regionale.

## 9. PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Entro 15 (quindici) giorni solari dalla scadenza del termine per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, CAAB invierà a coloro che avranno manifestato interesse la Lettera di Invito a presentare, entro la data e l'ora in essa indicate (il "**Termine**"), la propria proposta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 1329 del Codice Civile (di seguito, la "**Proposta**" e, al plurale, le "**Proposte**").

Si precisa che detto Termine non sarà comunque superiore a 30 (trenta) giorni solari dalla data di spedizione della Lettera di Invito.

La Lettera di Invito sarà inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento e ad essa saranno allegati:

- a) lo specifico format di Proposta, da utilizzare per la formulazione dell'offerta vincolante, contenente tutte le condizioni di compravendita, incluso il prezzo di base di vendita dell'immobile;
- b) il documento "Istruzioni per la compilazione e la presentazione della Proposta Irrevocabile di Acquisto".

Si evidenzia, sin d'ora, che:

1. il plico contenente la Proposta e i suoi allegati dovrà essere fatto pervenire al seguente indirizzo CAAB SCPA via Paolo Canali 1 40127 Bologna, entro e non oltre il Termine indicato nella Lettera di Invito;

2. il plico dovrà, tra l'altro, contenere la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale, per l'importo indicato nel format di Proposta, comunque non superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo base di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a CAAB. Il deposito cauzionale versato a garanzia della serietà della Proposta sarà:

- conteggiato al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, in conto prezzo;
- restituito senza interessi ai titolari delle Proposte le cui offerte non siano state accettate;
- trattenuto, a titolo di caparra penitenziale, qualora il Proponente, dopo la formale accettazione della Proposta da parte del Venditore, comunichi - con le modalità di cui al successivo punto 13 – la propria volontà di recesso, rinunciando quindi all'acquisto.

## 10. CAUSE DI ESCLUSIONE

Comporta l'esclusione del Proponente il verificarsi anche di una sola delle seguenti condizioni:

1. la mancata consegna della Proposta entro il Termine;
2. la mancanza e/o la incompletezza della Proposta o anche di uno soltanto degli allegati previsti a corredo della stessa;
3. l'offerta di un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di vendita dell'immobile riportato nel format di Proposta.

Non saranno comunque prese in considerazione Proposte che contengano condizioni, eccezioni e/o riserve di sorta e/o che introducano una qualunque modifica allo specifico format di Proposta trasmesso con la Lettera di Invito, i cui contenuti saranno integralmente recepiti nel contratto definitivo di compravendita.

## 11. GRADUATORIA DELLE OFFERTE

Entro i successivi 5 (cinque) giorni lavorativi dalla scadenza del Termine indicato nella Lettera di Invito, il Responsabile della Procedura procederà all'apertura dei plichi, verificherà la correttezza e completezza delle Proposte pervenute in tempo utile e ne redigerà apposito verbale.

Il Responsabile della Procedura stilerà quindi la graduatoria dichiarando quale, fra le Proposte ammesse, risulterà prima classificata sulla base del criterio del prezzo più alto.

Nel caso di Proposte di pari importo che risultino economicamente più elevate, i relativi proponenti saranno invitati a formalizzare, entro la data riportata nella comunicazione che CAAB invierà loro a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, una proposta a rialzo rispetto a quella già formulata (c.d. "**Offerta a rialzo**").

Per la presentazione delle Offerte a rialzo i Proponenti dovranno utilizzare il relativo format inviato da CAAB con la predetta raccomandata e attenersi alle modalità di invio nella medesima indicate. Il Responsabile della Procedura, entro i successivi 5 (cinque) giorni lavorativi dallo spirare del termine ultimo per la ricezione delle Offerte a rialzo, procederà alle operazioni di apertura e verifica dei relativi plichi. In assenza di nuove Offerte e perdurando la parità, il nominativo del miglior offerente sarà determinato mediante sorteggio dal Responsabile della Procedura, il quale provvederà quindi a redigere apposito verbale ed a stilare la graduatoria finale.

## **12. ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

L'accettazione della Proposta (di seguito anche "l'**Accettazione**") sarà comunicata al Proponente a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al recapito indicato nella Proposta. Nel momento in cui il Proponente verrà a conoscenza dell'Accettazione della Proposta da parte del Venditore, si intenderà perfezionato, tra le parti, il contratto preliminare di compravendita, ai sensi dell'art. 1326 del Codice Civile.

La notizia dell'Accettazione potrà essere anticipata con qualsiasi mezzo (telefono, fax, e-mail).

Il Venditore, anche in relazione a sopravvenute esigenze aziendali, si riserva comunque la facoltà di annullare, in qualsiasi momento, ed a suo insindacabile giudizio, la procedura di vendita senza concedere alle parti interessate alcun diritto a rimborsi per eventuali spese sostenute e/o risarcimenti a titolo di responsabilità precontrattuale, salva in ogni caso la restituzione integrale dei depositi cauzionali versati.

## **13 - DIRITTO DI RECESSO**

Il Venditore potrà recedere dal contratto preliminare fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita. In tal caso, il Venditore sarà tenuto a restituire al Promissario Acquirente il deposito cauzionale da questi corrisposto. La volontà di esercitare il diritto di recesso sarà comunicata da CAAB al Promissario Acquirente per iscritto, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il diritto di recesso è riconosciuto anche al Promissario Acquirente. La volontà di quest'ultimo di esercitare il diritto di recesso dovrà essere comunicata al Venditore con raccomandata con avviso di ricevimento entro la data di stipula del rogito di compravendita.

L'esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Acquirente avrà quale effetto che il deposito da questi corrisposto verrà incamerato, a titolo di caparra penitenziale, dal Venditore, come previsto dall'art. 1386 del Codice Civile.

L'esercizio del diritto di recesso comporterà, per il Promissario Acquirente, la sola perdita della caparra e, per il Venditore, il solo obbligo di restituirla, senza che nessuna delle due parti possa pretendere il risarcimento dei danni per la mancata esecuzione del contratto preliminare.

In caso di recesso da parte del Promissario Acquirente primo classificato nella graduatoria finale, il Venditore si riserva la discrezionale ed incondizionata facoltà di comunicare o meno l'accettazione al Proponente secondo classificato e così di seguito, fino ad esaurimento della graduatoria dei Proponenti.

## **14. ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA E FINANZIAMENTI**

La stipula dell'atto di compravendita avverrà in Bologna a rogito del Notaio designato dal Venditore, entro e non oltre il termine, specificamente indicato nel relativo format di Proposta - comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni solari - decorrente dalla ricezione della comunicazione di Accettazione della Proposta.

Il pagamento del saldo del prezzo, oltre le imposte, come per legge, dovrà essere effettuato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Venditore ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà da quest'ultimo comunicato; il Venditore con la sottoscrizione dell'atto, rilascerà all'Acquirente quietanza a saldo.

Resta inteso che il Venditore non interverrà quale terzo datore d'ipoteca in nessun finanziamento richiesto dall'Acquirente. Qualsiasi ritardo dovuto alla concessione di eventuali finanziamenti non potrà essere imputabile al Venditore.

Detti ritardi non potranno influire sulla decorrenza del termine fissato per l'adempimento dell'Acquirente.

E' espressamente esclusa la possibilità di stipulare atti definitivi di compravendita per persona da nominare.

## 15. FISCALITÀ

In merito al regime fiscale da applicarsi all'atto definitivo di compravendita, il Venditore precisa che, ove possibile, intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8/ter, del D.P.R. n. 633/1972 chiedendo espressamente l'assoggettamento ad IVA per il trasferimento dell'immobile.

A tale riguardo se l'Acquirente è un soggetto IVA si applicherà il regime del c.d. *reverse charge* alle cessioni di immobili strumentali assoggettati ad IVA per opzione o ex lege, come previsto dall'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633/1972, e sarà l'Acquirente ad assolvere il pagamento dell'IVA.

Se l'Acquirente non è un soggetto IVA, l'IVA verrà applicata secondo le regole ordinarie e dovrà essere corrisposta al Venditore al momento del rogito con le stesse modalità di corresponsione del saldo del prezzo.

Resta inteso che, qualora l'atto definitivo di compravendita, in relazione alla natura dei beni trasferiti, restasse assoggettato in parte ad IVA ed in parte all'imposta di registro, la determinazione dei singoli valori imputabili a fini fiscali sarà effettuata ad esclusiva cura del Venditore sulla base delle proprie risultanze contabili.

## 16. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali forniti per la presentazione della Manifestazione di Interesse e la sua registrazione avverrà nell'assoluto rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e sue successive modificazioni ed integrazioni ("Codice in materia di protezione dei dati personali").

Come meglio indicato nell'informativa allegata sub 4), in applicazione del sopra citato Decreto Legislativo n. 196/2003, ai sensi dell'art. 13, si informa che:

- l'acquisizione dei dati che potranno essere richiesti è il presupposto indispensabile per la conclusione della vendita e per tutte le connesse operazioni;
- che i dati personali, raccolti e conservati in banche dati di CAAB non saranno oggetto di diffusione o comunicazione, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalità da questa consentite;
- che il Soggetto Interessato ha facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 7, 8, 9 e 10 della suddetta legge ed in particolare di avere conferma dell'esistenza di dati che possono riguardarlo, di ottenere la cancellazione dei dati trattati in violazione della menzionata legge e di ottenere l'aggiornamento e la rettifica dei dati personali che lo riguardano, secondo le modalità e nei casi previsti dalla legge stessa;
- che il titolare del trattamento dei dati in questione è Centro Agro Alimentare di Bologna S.c.p.a., con sede in Bologna, Via Paolo Canali n. 1 – 40127, Bologna.

Il Soggetto Interessato garantisce che i dati personali forniti sono completi, veritieri ed attuali e si impegna, inoltre, ad aggiornarli tempestivamente in caso di variazioni ed autorizza CAAB a comunicare al Venditore, se diverso, tutti i dati necessari per la definizione dell'atto di compravendita.