

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 161/2021: COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA ONLUS"

Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA ED IN SUBORDINE PER L'AFFITTO DEL
COMPLESSO AZIENDALE DELLA COMUNITA' CAPODARCO ROMA ONLUS
IN FALLIMENTO IN ESERCIZIO PROVVISORIO**

(in breve "Disciplinare di Vendita e di Affitto", o "Disciplinare")

1. Premessa.

La Comunità Capodarco di Roma Onlus svolge attività sanitaria in convenzione con la Regione Lazio.

In particolare, le linee in cui si suddivide l'attività aziendale sono:

-Riabilitazione territoriale residenziale, semi-residenziale e non residenziale ex art. 26 Legge 833/1978 per n. 65 posti autorizzati ed accreditati;

- Servizi ambulatoriali di altra specialistica.

Nell'ambito del programma di liquidazione, ai sensi dell'art. 104-ter della Legge Fallimentare, la curatela è stata autorizzata ad esperire una procedura competitiva finalizzata all'alienazione e, in subordine – qualora non siano presentate offerte di acquisto o nessuna di tali offerte sia valida – all'affitto per un periodo non superiore a un anno (con successiva vendita e con riserva all'affittuario del diritto di prelazione previsto dall'art. 104-bis, V comma, 1. fall.) del complesso aziendale appartenente alla società fallita Comunità Capodarco di Roma Onlus.

Con il presente Disciplinare si intende regolamentare la procedura competitiva (la "Procedura"), con particolare riferimento:

alle modalità di presentazione delle offerte per l'acquisto, o in subordine per l'affitto dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus;

alle modalità di svolgimento del procedimento competitivo;

all'aggiudicazione, sia per la vendita sia, in subordine, per l'affitto dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus;
alla stipula del Contratto di Cessione dell'Azienda e di pagamento del prezzo;
alla stipula del Contratto di Affitto dell'Azienda e di pagamento del canone di affitto.

2. Pubblicazione della documentazione inerente alla procedura e data room virtuale

Un avviso di vendita e in subordine di affitto sarà pubblicato sui quotidiani nazionali "Il Sole 24 Ore" e "Il Messaggero".

L'avviso di vendita e il presente Disciplinare, unitamente ai documenti di riferimento, saranno altresì pubblicati nei siti internet www.pvp.giustizia.it (PVP – portale delle vendite pubbliche) e www.capodarcoroma.it, insieme ai seguenti ulteriori allegati al Disciplinare:

Allegato 1 – Schema di impegno di riservatezza;

Allegato 2 – Schema-bozza del Contratto di Cessione dell'Azienda;

Allegato 3 – Schema-bozza del Contratto di Affitto dell'Azienda.

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus, verrà allestita una *data room* virtuale, accedendo alla quale si potranno visionare i documenti presenti. Per accedere alla sezione riservata della *data room virtuale* occorre presentare un "Impegno di Riservatezza", redatto secondo il modello disponibile nella sezione ad accesso libero del sito. L'Impegno di Riservatezza dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'impresa interessata, quale risultante dal certificato di iscrizione della camera di commercio, ed inviato all'indirizzo di posta certificata f161.2021roma@pecfallimenti.it. A coloro che avranno inviato l'Impegno di Riservatezza, debitamente redatto e sottoscritto, saranno inviate le credenziali e le informazioni per l'accesso alla sezione riservata della *data room virtuale*.

L'accesso ai documenti contenuti nella Data Room Virtuale sarà consentito fino al giorno di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

3. Oggetto della procedura.

La procedura ha ad oggetto la vendita ed in subordine l'affitto dell'Azienda della Comunità Capodarco Roma Onlus, denominata "Presidio Multifunzione Comunità Capodarco di Roma", sita in Roma in via Lungro n. 1-3, esercente attività sanitaria nei seguenti ambiti:

- prestazioni territoriali residenziali, semiresidenziali e non residenziali ex art. 26 Legge 833/1978;
- altra specialistica ambulatoriale.

4. Composizione dell'azienda.

L'azienda della Comunità Capodarco Roma Onlus comprende:

A) Complesso immobiliare.

1) fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 1, per una superficie lorda complessiva di circa mq 2.957 (oltre accessori e pertinenze), insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 6.455, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964 particella 556; il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue: foglio 964, Part. 556 sub. 503, categoria B/2, rendita euro 13.360,95;

2) altro fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 3, per una superficie lorda complessiva di circa mq 3.360 (oltre accessori e pertinenze), insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 3.843, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964, particelle 94 e 333; il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue: foglio 964, Part. 94 sub. 503, categoria B/1, rendita euro 1.162,04; foglio 964, Part. 94 sub. 501, categoria B/1, rendita euro 7.359,56, graffata ed unita alla particella 333 sub. 501.

Nella *data room* virtuale sarà possibile consultare la certificazione notarile ipocatastale e la documentazione attestante le formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio immobiliare. Si informa che alcuni locali nel complesso immobiliare risultano attualmente occupati dalla Cesc Project e dalla Impresa Sociale S.r.l., che stanno bonariamente provvedendo alla liberazione, nonché dalla Capodarco Formazione S.r.l. (senza un titolo giuridico opponibile). Nella *data room* virtuale risulta visionabile l'elaborato planimetrico utile ad identificare le superfici immobiliari occupate.

L'offerente (sia per l'acquisto che per l'affitto del complesso aziendale ai sensi del presente disciplinare) si obbliga, in caso di aggiudicazione, a concedere in comodato a favore del Fallimento Capodarco Roma Onlus per un periodo di due anni, per le esigenze di

conservazione dei documenti: i) un locale appartenente al complesso immobiliare, da identificarsi congiuntamente, ii) la strumentazione informatica necessaria allo svolgimento delle relative procedure contabili ed amministrative; il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'acquirente o dell'affittuario e che comunque non daranno diritto ad alcun indennizzo. Nella *data room* virtuale risulta visionabile l'elaborato planimetrico utile ad identificare le superfici immobiliari che saranno concesse in comodato.

B) Autorizzazione all'esercizio e accreditamento dell'attività sanitaria

L'autorizzazione e l'accredimento riguardano 65 posti letto in regime residenziale (20 dei quali in modalità estensiva) presso le sedi in Roma, Via Lungro n. 1 e 3; n. 20 trattamenti in regime semiresidenziale (10 dei quali in modalità estensiva); n. 50 trattamenti ambulatoriali riabilitativi in regime non residenziale; n. 150 trattamenti in regime domiciliare; n. 5 trattamenti in regime extramurale; n. 56 accessi giornalieri ambulatoriali, previsti dalla DGR n. 126/2010.

Di concerto con la ASL Roma 2 e la Regione Lazio è stato avviato un *iter* di rimodulazione degli spazi tale da mantenere nelle sedi principali in Roma, Via Lungro nn. 1 e 3, tutti i sessantacinque posti residenziali accreditati, inglobandovi dunque i quattordici posti già dislocati nella sede di Via Tropea n. 23, liberata da cose e persone. Tutte le attività oggetto di accreditamento, come meglio specificato negli atti in visione nella *data room* e stante il procedimento di voltura in atto, si svolgono dunque nel complesso immobiliare in Roma, Via Lungro nn. 1 e 3.

C) Contratti di budget integrativi dell'accredimento

In forza dei contratti di budget per l'esercizio 2021, in linea con gli esercizi precedenti e in attesa delle rinnovate disposizioni per l'esercizio in corso, si prevedono:

- prestazioni di assistenza riabilitativa *ex art* 26 L. 833/1978 con un tetto massimo di spesa pari a € 4.248.171,18;
- prestazioni di altra specialistica con un tetto massimo di spesa pari a € 49.963,47.

D) Attrezzature

L'elenco dettagliato è contenuto nella *data room* virtuale. In via generale, esso comprende:

- apparecchiature sanitarie, quali apparecchi per ECG Delta Plus, per ECG Cardioline, per onde d'urto, per Laser terapia, per presso-terapia, per magnetoterapia, per ultrasuoni, per tecarterapia, cyclette elettronica, tapis roulant;
- impianti ed apparecchiature generiche quali letti elettrificati, lettini, lampade, contenitori, carrelli, attrezzature per palestra, condizionatori, deambulatori ed altro;
- macchine elettroniche d'ufficio, computers.

E) Rapporti di lavoro

Alla data del 31 marzo 2022:

- i dipendenti impiegati con contratto a tempo indeterminato presso l'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus sono n. 81, come meglio descritto nella documentazione contenuta nella *data room*;
- i medici lavoratori autonomi che attualmente prestano la loro attività professionale specialistica presso la Comunità Capodarco sono n. 27. Vengono indicati nella *data room* il nominativo, la prestazione, la specializzazione e la scadenza dei singoli contratti.

F) Rapporti contrattuali

Con riferimento ai contratti per la gestione corrente (pulizia, mensa) e per la manutenzione ordinaria della struttura indicati nell'apposito Elenco della Documentazione presente nella *data room* virtuale, si informa che la procedura fallimentare ha stipulato nuovi contratti migliorativi rispetto all'amministrazione precedente, quanto ai costi ed alla scrupolosa selezione delle controparti negoziali. Nel corso dell'esercizio provvisorio i curatori hanno ridimensionato i costi di gestione eliminando sprechi e al contempo efficientando la struttura e l'azienda sanitaria.

G) Avviamento aziendale

La relazione di stima dell'azienda in atti, cui si rimanda, tiene conto dell'avviamento.

5. Condizioni minime della vendita

La procedura competitiva sarà impostata secondo lo schema della vendita senza incanto dinanzi al notaio delegato dagli organi della procedura (il Notaio Incaricato).

Il prezzo a base d'asta per l'acquisto dell'Azienda è fissato in €. 8.300.000 (euro ottomilionitrecentomila/00), secondo la stima effettuata dal professionista esperto incaricato dalla procedura fallimentare, oltre imposte di registro e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente ha l'obbligo di corrispondere al Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus il prezzo di aggiudicazione secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare e nello Schema/Bozza di Contratto di Cessione d'Azienda.

Si applicano, se ne ricorrono le condizioni, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 237, della legge di bilancio per l'anno finanziario 2022 (l. 30 dicembre 2021, n. 234) per l'ipotesi di cessione di azienda con immobili strumentali.

La vendita dell'Azienda, come sopra descritta, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova al momento della consegna. La vendita è fatta a corpo e non a misura.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o di impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, mediche e non – per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare – non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione dei contratti definitivi di cessione.

Gli immobili facenti parte dell'Azienda verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della dichiarazione di fallimento saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare.

I beni mobili, le attrezzature, i macchinari e gli impianti saranno ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti dei beni immobili o mobili alle normative vigenti in ambito

di prevenzione e sicurezza, di tutela ecologica e ambientale e in materia di igiene e sanità, nonché in generale eventuali adeguamenti alle normative vigenti in tema di esercizio di attività sanitaria saranno a carico dell'acquirente dell'Azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

La cedente presterà garanzia esclusivamente in ordine all'esistenza delle attività aziendali cedute, così come valutate e descritte nei documenti disponibili nella *data room* virtuale (alla quale potranno accedere gli interessati con le modalità indicate), esclusa peraltro ogni garanzia circa i relativi valori ed eventuali minusvalenze.

I rapporti di lavoro subordinato pendenti restano disciplinati secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale che dovrà espletarsi ai sensi dell'art. 47 l. 29.12.1990, n. 428, dopo l'aggiudicazione provvisoria e prima della stipula del contratto di vendita.

Ogni onere fiscale della vendita, il compenso dovuto al Notaio Incaricato, le imposte di legge, le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

Tutte le altre condizioni contrattuali sono descritte nello Schema di Contratto di Cessione d'Azienda (Allegato 2 al presente Disciplinare).

6. Condizioni minime dell'affitto

Il contratto di affitto avrà una durata di un anno, con facoltà di recesso per la Curatela ai sensi dell'art. 104 *bis*, terzo comma, l. fall., con preavviso di 30 (trenta) giorni, da comunicare a mezzo posta elettronica certificata.

Il canone di affitto annuale a base d'asta è fissato in euro 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00), secondo la stima effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare, oltre I.V.A. ed imposta di registro in misura fissa e con l'aliquota dell'1% sul valore della componente immobiliare.

L'importo del canone di affitto risultante dall'offerta dell'aggiudicatario e relativo alla intera durata del contratto (un anno) dovrà essere corrisposto contestualmente alla stipula del contratto di affitto che dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di avvio della procedura di consultazione sindacale *ex art. 47 legge 428/1990*.

L'affittuario, alla data di sottoscrizione del contratto di affitto con la Curatela, dovrà presentare:

- polizza assicurativa contratta con primaria compagnia assicurativa operante sul territorio nazionale a garanzia dell'eventuale ristoro di ogni genere di danno (anche da furto e incendio) dell'Azienda oggetto di affitto per un massimale non inferiore ad Euro 3.000.000 (euro tre milioni), valida per tutta la durata del contratto di affitto;
- polizza assicurativa con primaria compagnia operante sul territorio nazionale per responsabilità civile per rischi diversi verso terzi e verso prestatori d'opera per un massimale non inferiore ad Euro 3.000.000 (euro tre milioni) per singolo sinistro, valida per tutta la durata del contratto di affitto.

Le spese ed imposte inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di affitto di azienda, che rivestirà la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal Notaio Incaricato, e il compenso dovuto al Notaio Incaricato sono a carico dell'affittuario, salvo che facciano carico al concedente per disposizione inderogabile di legge.

In ordine al diritto di prelazione dell'affittuario si applicherà l'art. 104 *bis*, quinto comma, della Legge Fallimentare.

La stipulazione del contratto di affitto comporterà a carico dell'affittuario i seguenti obblighi:

- obbligo di custodia dell'Azienda;
- obbligo di esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria sia sui beni immobili che sui beni mobili;
- obbligo di effettuare gli adeguamenti necessari su beni mobili, macchinari e impianti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, gli adeguamenti riguardanti la tutela ecologica e ambientale e in materia di igiene e sanità ed in genere gli adeguamenti disposti dalla normativa vigente anche per l'esercizio dell'attività;
- obbligo della volturazione della autorizzazione sanitaria e dell'accreditamento in via definitiva relativamente alle tipologie di attività prestate;
- obbligo di subentrare in tutte le utenze intestate alla società fallita;
- divieto di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto (salva esplicita autorizzazione degli organi della Procedura);

- obbligo di consentire ai Curatori e/o a suoi delegati di accedere all'Azienda al fine di eseguire verifiche sullo stato dei beni mobili ed immobili e sull'andamento aziendale, nonché al fine di consentirne la visione a potenziali acquirenti; tale diritto dei Curatori potrà essere esercitato in ogni momento, previa comunicazione al conduttore;
- obbligo di riconsegnare, al termine del contratto di affitto, ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso, l'Azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale; nel caso di ritardo nella restituzione dei beni oggetto del contratto di affitto, l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad € 2.000,00 per ogni giorno di ritardo, fatto salvo in ogni caso il diritto della procedura fallimentare di pretendere il riconoscimento del maggior danno;
- obbligo di assumere i dipendenti all'esito della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 legge 428/1990.
- obbligo di concedere alla Curatela affittante uno spazio all'interno degli uffici per la conservazione dei documenti e per l'utilizzo degli strumenti informatici per le attività necessarie alle procedure contabili ed amministrative cui essa è tenuta, il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'affittuaria la quale, al proposito, non avrà diritto ad alcun indennizzo.

A garanzia del mancato puntuale rilascio dell'azienda ed altresì a garanzia della perdita di valore dell'azienda determinata da comportamento doloso o colposo dell'affittuario, prima della stipula del contratto di affitto verrà consegnata alla curatela fallimentare una fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni stipulata con primario istituto di credito per un importo pari a una annualità di canone di affitto, in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.); c) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento;

Tutte le altre condizioni contrattuali sono descritte nello Schema di Contratto di Affitto di Azienda, Allegato 3 al presente Disciplinare.

7. Tipologia di offerte presentabili nel corso della procedura

Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare:

- un'offerta per l'acquisto dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus, come descritta nel presente Disciplinare e nella *data room* virtuale;
- un'offerta per l'affitto della medesima Azienda, come descritta nel presente Disciplinare e nella *data room* virtuale;
- sia un'offerta per l'acquisto, sia un'offerta per l'affitto dell'Azienda, separatamente.

Le offerte di affitto verranno esaminate solo in caso di mancata presentazione di offerte di acquisto ammissibili, valide ed efficaci secondo le disposizioni che regolano la procedura competitiva.

L'offerta potrà essere presentata da imprenditori italiani o stranieri, purché in possesso dei requisiti indicati al successivo paragrafo 8.

Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.

8. Requisiti necessari per la presentazione delle offerte di vendita e di affitto

Ferme restando le modalità di presentazione dell'offerta di cui *infra*, il soggetto offerente (sia esso offerente per la vendita ovvero per l'affitto) dovrà possedere i seguenti requisiti:

- l'insussistenza dei motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche, di cui all'art. 38 D. Lgs. n. 163/2006;
- l'iscrizione nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza, se tratta di uno Stato dell'UE;
- l'autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria;
- i requisiti richiesti in materia di autorizzazione, accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e sociosanitarie pubbliche e private previste dalla normativa vigente.

Il possesso dei menzionati requisiti deve essere attestato mediante autodichiarazione rilasciata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del legale rappresentante dell'impresa concorrente.

9. Modalità di presentazione delle offerte – generalità - criteri di valutazione

Ciascuna offerta (sia per l'acquisto sia per l'affitto) dovrà essere redatta in carta semplice.

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 22 giugno 2022, tramite posta o mediante consegna diretta “a mano” presso lo studio del Notaio Federico Basile in Roma, Viale Liegi n. 1. Non sarà ammessa alcuna offerta presentata in luoghi e con modalità diversi da quanto indicato e non sono ammesse differenti forme di presentazione dell’offerta.

Il recapito dell’offerta resta ad esclusivo rischio del mittente. Ai fini della valutazione dell’ammissibilità dell’offerta faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all’atto del ricevimento del plico. Laddove, per qualsiasi motivo, questa non giunga a destinazione nei termini prescritti, nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell’offerta.

Salvo quanto di seguito specificato per l’ipotesi di assoluta mancanza di offerte tempestive, i plichi pervenuti oltre il termine di scadenza sopra indicato non saranno presi in considerazione, indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo. Tali plichi non verranno aperti e verranno ritenuti come non consegnati, ai fini dell’espletamento della procedura competitiva. I Curatori si riservano tuttavia di ammettere ed esaminare le offerte tardive, esclusivamente in assoluta mancanza di offerte tempestive, tanto di acquisto quanto di affitto.

Ciascuna offerta, da redigersi in lingua italiana, dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, recante a pena di esclusione soltanto il riferimento: “*FALLIMENTO N. 161/2021 – Offerta di partecipazione a gara su azienda Comunità Capodarco Roma Onlus*”.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura:

- in caso di Offerta per l’Acquisto dell’Azienda: due buste chiuse sigillate: la busta “A” dovrà contenere la dicitura “Busta A – Documentazione Amministrativa Acquisto” e la busta “B” dovrà contenere la dicitura “Busta B – Offerta Economica Acquisto”;
- in caso di Offerta per l’Affitto dell’Azienda tre buste chiuse sigillate: la busta “A” dovrà contenere la dicitura “Busta A - Documentazione Amministrativa Affitto”; la busta “B” dovrà contenere la dicitura “Busta B - Offerta Economica Affitto” e la busta “C” dovrà contenere la dicitura “Busta C - Offerta Tecnica Affitto”.

La sottoscrizione dell'Offerta varrà, ai sensi di legge, quale attestazione e autocertificazione della conformità agli originali delle copie dei documenti eventualmente prodotte, sotto la responsabilità dell'offerente.

Il soggetto partecipante che intendesse presentare sia un'offerta per l'acquisto, sia un'offerta per l'affitto dell'Azienda, dovrà depositare due plichi separati e autonomi, ciascuno dei quali recante le buste rispettivamente occorrenti.

9.1. Contenuto della Busta "A"

In ciascuna delle buste "A", contenenti la Documentazione Amministrativa, sia in caso di Offerta per l'Acquisto che in caso di Offerta per l'Affitto dell'Azienda, il concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione dalla Procedura, la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da persona munita da comprovati poteri di firma, con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione previsti al paragrafo 8.

Inoltre, la Busta "A" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la cauzione (come *infra* disciplinata).
- il Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., di data non anteriore a tre mesi a quella dell'esperimento della Procedura, recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, e attestante che il concorrente non si trova né si è trovato negli ultimi cinque anni in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana;
- nome e cognome, numero di telefono, indirizzo postale, indirizzo e-mail e indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale ricevere le comunicazioni inerenti alla Procedura;
- copia del presente disciplinare, dello Schema/Bozza di Contratto di Cessione di Azienda e/o dello Schema/Bozza di contratto di Affitto di Azienda, siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Si precisa che qualora ciascuna Dichiarazione di offerta tecnica e/o economica e/o altra dichiarazione contenuta nell'offerta venga sottoscritta da un procuratore speciale a ciò

autorizzato, nella busta “A” dovrà altresì essere prodotto, in originale ovvero in copia conforme all’originale, l’atto di procura dal quale si evincano i poteri di rappresentanza del sottoscrittore delle dichiarazioni.

Si precisa peraltro che in caso di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciati in lingua diversa dall’italiano, dovrà essere presentata anche la traduzione giurata.

9.1.1. Cauzione

In caso di Offerta per l’Acquisto dell’Azienda:

ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d’importo pari al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, mediante assegno circolare intestato a “Fall. n. 161/2021 Comunità Capodarco di Roma Onlus”, ovvero mediante disposizione di bonifico sul c/c bancario intestato a “Fall. n. 161/2021 Comunità Capodarco di Roma Onlus” – IBAN IT 37 P 08327 03398 000000017266 – con la seguente causale: “cauzione per Offerta di Acquisto dell’Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus”.

Non sarà accettata, con conseguente inammissibilità dell’offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non rechi l’indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell’ultimo giorno per la consegna dell’offerta.

Le cauzioni versate con assegno circolare verranno restituite immediatamente ai soggetti non aggiudicatari. Le cauzioni versate mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari sul conto corrente che ciascuno degli interessati avrà indicato entro quindici giorni lavorativi dall’aggiudicazione.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di Cessione d’Azienda, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

In caso di Offerta per l’Affitto dell’Azienda

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d’importo pari al 10% del canone di affitto offerto, previsto per l’intera durata contrattuale, mediante assegno circolare intestato a “Fall. n. 161/2021 Comunità Capodarco di Roma Onlus”, ovvero mediante disposizione di bonifico sul c/c bancario intestato a

“Fall. n. 161/2021 Comunità Capodarco di Roma Onlus” – IBAN IT 37 P 08327 03398 000000017266 – con la seguente causale: “cauzione per Offerta di Affitto dell’Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus”.

Non sarà accettata, con conseguente inammissibilità dell’offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non rechi l’indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell’ultimo giorno per la consegna dell’offerta.

Le cauzioni versate con assegno circolare verranno restituite immediatamente ai soggetti non aggiudicatari. Le cauzioni versate mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari sul conto corrente che ciascuno degli interessati avrà indicato entro quindici giorni lavorativi dall’aggiudicazione.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto canone, al momento della stipula del Contratto di Affitto, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo del canone dovuto.

9.2. Contenuto della Busta “B”

In caso di Offerte per l’Acquisto dell’Azienda:

L’Offerta di Acquisto dell’Azienda dovrà essere inserita, a sua volta, in una busta sigillata e controfirmata su almeno uno dei lembi di chiusura, con la scritta “Busta B - Offerta Economica Acquisto”.

L’Offerta di Acquisto dovrà, a pena di esclusione dalla Procedura:

- indicare esattamente la denominazione e ragione sociale, il codice fiscale, la partita IVA e la sede legale dell’impresa offerente;
- essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell’ultima pagina dal legale rappresentante dell’offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma, la cui procura sia stata prodotta nella busta A);
- indicare il prezzo in numero ed in lettere offerto per l’acquisto dell’Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus, prezzo che non dovrà essere inferiore al prezzo base per l’acquisto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevarrà il prezzo più favorevole per la Procedura;

- indicare che si tratta espressamente di proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- contenere la dichiarazione espressa di accettazione dell'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritta nel presente Disciplinare e negli allegati inseriti nella *data room* virtuale;
- contenere la dichiarazione espressa di assunzione di tutti i lavoratori subordinati, come da accordi sindacali raggiunti all'esito dell'espletamento della procedura di cui all'art. 47 legge n. 428/1990 e s.m.i.;
- contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza della situazione giuridica e amministrativa dell'azienda oltre che della situazione edilizia e urbanistica della struttura. Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

In caso di Offerte per l'Affitto d'Azienda:

L'Offerta per l'Affitto d'Azienda dovrà essere inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata su almeno uno dei lembi di chiusura, con la scritta "Busta B – Offerta Economica Affitto".

L'Offerta per l'Affitto d'Azienda dovrà, a pena di esclusione dalla Procedura:

- indicare esattamente la denominazione e ragione sociale, il codice fiscale, la partita IVA e la sede legale dell'impresa offerente;
- essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma, la cui procura sia stata prodotta nella busta A);
- indicare, in numero ed in lettere, il canone annuale offerto per l'affitto dell'azienda, che non dovrà essere inferiore al canone posto a base d'asta; in caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello indicato in cifre prevarrà il canone più favorevole per la Procedura;
- indicare che si tratta espressamente di proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- contenere l'espressa accettazione dell'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus come vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritta nel presente Disciplinare e come risulta dagli allegati inclusi nella *data room* virtuale;
- contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza della situazione edilizia, amministrativa e urbanistica della struttura.
- contenere l'espressa accettazione delle condizioni minime del contratto di affitto, come indicate al precedente paragrafo 6 e nello Schema/bozza di Contratto di Affitto;
- contenere l'impegno dell'offerente a mantenere i livelli occupazionali;
- contenere la dichiarazione espressa dell'assunzione dell'obbligo, in caso di aggiudicazione, di concedere in comodato al Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus, per un periodo di due anni, per le esigenze di conservazione dei documenti: i) un locale appartenente al complesso immobiliare, da identificarsi congiuntamente, ii) la strumentazione informatica necessaria allo svolgimento delle relative procedure contabili ed amministrative; il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'acquirente, che comunque non avrà titolo ad alcun indennizzo.

Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

9.3. Contenuto della Busta "C" (da depositare solo in caso di offerta di affitto di azienda)

Nella busta denominata "Busta C – Offerta tecnica affitto" il concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione dalla Procedura, il piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali, che l'offerente si obbliga a realizzare in caso di subentro nell'esercizio dell'azienda.

9.4. Criteri di valutazione delle offerte per l'affitto

Le Offerte Tecniche per l'affitto di Azienda saranno valutate dai Curatori nel termine di 10 (dieci) giorni dalla data di apertura delle buste.

La valutazione delle Offerte Tecniche per l'Affitto di Azienda sarà effettuata dai curatori sulla base dei parametri indicati dall'art. 104-*bis* della Legge Fallimentare tenendo conto dell'ammontare del canone, delle garanzie prestate, dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali, avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali. Gli organi della procedura si riservano il potere discrezionale di proporre al Tribunale l'esclusione di offerte presentate da soggetti che, esprimendo una contiguità con le precedenti amministrazioni della Comunità Capodarco di Roma Onlus, inducano a

ritenere l'aggiudicazione in loro favore non opportuna o conveniente per la continuità aziendale.

10. Apertura dei plichi, esame delle offerte, eventuale gara, aggiudicazione

In data 23 giugno 2022, alle ore 11, presso lo studio del Notaio incaricato, Dott. Federico Basile in Roma viale Liegi n.1, alla presenza dei Curatori e degli offerenti, si procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione della vendita o dell'affitto dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus.

Ciascun soggetto che abbia presentato un'offerta (per l'acquisto o per l'affitto) ha l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato con procura speciale notarile, all'apertura dei plichi e delle offerte.

L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi.

Il Notaio Incaricato, alla presenza dei Curatori nonché degli offerenti, procederà alla verifica della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e dell'integrità e regolarità formale degli stessi.

Successivamente, aprirà i plichi pervenuti tempestivamente e regolarmente e verificherà se sono presenti Offerte per l'Acquisto dell'Azienda.

Qualora siano presenti Offerte per l'Acquisto dell'Azienda, il Notaio Incaricato procederà all'apertura delle stesse, seguendo il seguente procedimento:

- procederà preliminarmente all'apertura delle buste denominate "Busta A – Documentazione Amministrativa Acquisto" delle Offerte per l'Acquisto dell'Azienda, alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, e alla verifica del possesso, in capo agli offerenti, dei requisiti di partecipazione previsti dal disciplinare;
- successivamente procederà all'apertura delle buste denominate "Busta B – Offerta Economica Acquisto" e, per ognuna, verificherà che contenga tutti i requisiti necessari perché possa essere considerata ammissibile ai sensi di quanto indicato nel presente disciplinare

All'esito della verifica di conformità al presente disciplinare delle Offerte e delle Buste pervenute, il Notaio Incaricato provvederà ad escludere le eventuali offerte inammissibili.

In relazione alle Offerte ammissibili il Notaio darà lettura dei prezzi offerti per l'acquisto dell'Azienda Comunità Capodarco Roma Onlus.

In caso di presentazione di una sola offerta per l'Acquisto dell'Azienda valida, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto secondo le condizioni del presente Disciplinare.

In caso di presentazione di più offerte economiche valide, la gara sarà effettuata tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, ponendo quale base di gara il maggiore tra i prezzi proposti.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara con rilanci non inferiori ad euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il complesso aziendale in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

All'esito del procedimento il Notaio Incaricato provvederà a identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari, ai quali dovrà essere restituita la cauzione prestata entro 15 giorni lavorativi, con le modalità indicate sopra nel par. 9.1.1.

Di tutte le attività e le operazioni descritte relativamente alla presentazione ed esame delle domande di partecipazione, all'apertura delle offerte e alle eventuali gare tra gli offerenti verrà redatto a cura del Notaio un verbale, che non terrà luogo né avrà valore di contratto.

Inoltre, all'esito della Procedura, il Notaio provvederà ad eseguire le formalità di registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento dei beni aziendali e le comunicazioni necessarie, nonché le formalità di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento.

Solo nel caso in cui non siano state presentate Offerte per l'Acquisto dell'Azienda o nessuna di tali offerte presentate risulti ammissibile, valida ed efficace, il Notaio Incaricato procederà all'apertura delle Offerte per l'Affitto d'Azienda tempestivamente e regolarmente pervenute, seguendo il seguente procedimento.

Verranno inizialmente aperte le buste denominate “Busta A – Documentazione Amministrativa Affitto”, per procedere alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti e all’esame dei requisiti di partecipazione previsti. Successivamente, il Notaio Incaricato procederà all’apertura delle buste denominate “Busta B – Offerta Economica Affitto” e “Busta C – Offerta Tecnica Affitto”. All’esito della verifica di conformità al presente disciplinare delle Offerte e delle Buste pervenute, il Notaio Incaricato provvederà ad escludere le eventuali offerte inammissibili.

Il Notaio rimetterà le Offerte ammissibili ai Curatori, che procederanno nel termine di dieci giorni dalla data di apertura delle buste a valutarle in sedute riservate.

All’esito della valutazione delle Offerte pervenute verrà convocata una nuova seduta pubblica davanti al Notaio, nella quale gli offerenti hanno l’onere di essere presenti, in cui i curatori esprimeranno le proprie valutazioni sulle Offerte tecniche e rappresenteranno l’ammontare delle Offerte economiche pervenute, indicando la graduatoria tra i partecipanti tenuto conto della combinazione della valutazione delle due Offerte (Economica e Tecnica) di ciascun partecipante, secondo i criteri dell’efficienza, della convenienza, della salvaguardia dei livelli occupazionali.

All’esito, si procederà all’aggiudicazione provvisoria ovvero, a fronte di due o più offerte ritenute idonee secondo i parametri indicati, si procederà a nuova gara con le modalità che saranno indicate e con rilanci in aumento non inferiore ad euro 20.000,00 (euro ventimila/00) rispetto al prezzo più alto offerto a titolo di canone di affitto.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di gara redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all’apertura della gara o dall’ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà l’affitto dell’azienda in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l’importo dell’offerta maggiore.

In caso di presentazione di una sola Offerta per l’Affitto d’Azienda ammissibile, valida ed efficace, l’aggiudicazione sarà disposta a favore dell’unico offerente al prezzo ed alle condizioni da questi offerte.

All’esito della gara, il Notaio Incaricato procederà ad effettuare ogni altro incombente necessario, anche di carattere fiscale, conseguente all’aggiudicazione.

Solo nel caso in cui non siano state tempestivamente o ammissibilmente presentate né Offerte per l'Acquisto dell'Azienda, né Offerte per l'Affitto d'Azienda, il Notaio Incaricato procederà all'apertura dei plichi tardivamente pervenuti e applicherà le disposizioni di cui al presente paragrafo, quanto alle regole e alle modalità di apertura dei plichi, di esame delle singole offerte, di indizione di eventuali gare e di aggiudicazione.

11. Presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti

Nel termine perentorio di quindici giorni successivi all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà produrre la seguente documentazione per comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara:

- certificato di iscrizione al Registro delle Imprese recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, emesso in data non anteriore a 3 (tre) mesi (o per le Imprese straniere non aventi sede in Italia, certificato equipollente);
- certificato generale del casellario giudiziario e certificato dei carichi pendenti: del titolare e direttori sanitari (ove presenti), per le imprese individuali; di tutti i soci e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in nome collettivo; di tutti gli accomandatari e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in accomandita semplice; di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza e i direttori sanitari (ove presenti) per gli altri tipi di società o enti di qualsiasi natura, muniti o privi di personalità giuridica;
- DURC, documento unico di regolarità contributiva, attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS e INAIL;
- documentazione comprovante l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività sanitaria.

L'aggiudicatario dovrà esplicitamente attestare e autocertificare, sotto la propria esclusiva responsabilità, la conformità agli originali delle copie dei documenti eventualmente prodotte.

In difetto della produzione della documentazione indicata, l'aggiudicazione diventa inefficace e l'aggiudicatario perde la cauzione versata.

12. Stipula del contratto di vendita e affitto e modalità di pagamento

In caso di aggiudicazione ad un offerente per l'acquisto dell'Azienda:

- l'aggiudicatario dovrà procedere all'espletamento della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 legge n. 428 del 29.12. 1990, che dovrà essere conclusa, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione;
- entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria sarà stipulato davanti al medesimo Notaio Incaricato della Procedura il Contratto di Cessione d'Azienda, secondo lo schema allegato al presente Disciplinare, previa convocazione scritta inviata all'aggiudicatario mediante posta certificata almeno dieci giorni prima.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- in un'unica soluzione: all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale mediante bonifico disposto a favore del c/c bancario intestato al Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT 37 P 08327 03398 000000017266 ; ovvero
- in forma rateale, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, con versamento all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda di un ulteriore importo pari al trenta per cento del prezzo di acquisto e con il versamento del residuo debito in sette rate di pari importo scadenti mensilmente, l'ultimo giorno di ogni mese successivo alla data del rogito. I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico disposto sul c/c bancario intestato al Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus, avente le seguenti coordinate bancarie: IT 37 P 08327 03398 000000017266.

Condizione essenziale perché possa procedersi al pagamento del prezzo di acquisto in forma rateale è il contestuale rilascio di garanzia bancaria a prima richiesta per l'importo rateizzato a favore del Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus da primario Istituto di Credito, in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.) e c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento.

In caso di aggiudicazione ad un offerente per l'affitto d'Azienda:

- l'aggiudicatario dovrà procedere all'espletamento della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 legge n. 428 del 29.12.1990, che dovrà essere conclusa, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione;

- entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione provvisoria sarà stipulato davanti al medesimo Notaio Incaricato il Contratto di Affitto d'Azienda, secondo lo schema allegato al presente Disciplinare, previa convocazione scritta inviata all'aggiudicatario mediante posta certificata almeno dieci giorni prima.

All'atto della stipula del Contratto di Affitto, l'aggiudicatario, previa imputazione in conto canone di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, dovrà versare l'ammontare complessivo del canone di affitto offerto per l'intera durata contrattuale (pari a un anno) mediante bonifico disposto sul c/c bancario intestato Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, avente le seguenti coordinate bancarie: IT 37 P 08327 03398 000000017266; presentare le polizze assicurative previste nel presente disciplinare, nonché la fideiussione bancaria pure prevista a garanzia del rilascio dell'Azienda alla cessazione del Contratto di Affitto.

Al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda ovvero del Contratto di Affitto l'aggiudicatario dovrà corrispondere un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura competitiva, che verranno quantificate dal Notaio incaricato, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della Procedura.

13. Inadempimento dell'aggiudicatario

L'azienda sarà venduta e/o affittata a corpo e non a misura, come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti ed obblighi derivanti dai contratti pendenti, gli oneri, i canoni e i vincoli esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Complesso aziendale e di tutta la documentazione di riferimento.

Il complesso aziendale potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta alla pec della procedura fl61.2021roma@pecfallimenti.it, dal 20 aprile 2022 al 10 giugno 2022 (esclusi il sabato ed i giorni festivi), dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico-amministrativa dei rami di azienda e della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione d'Azienda o del Contratto di Affitto per fatto non imputabile all'aggiudicatario l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in 180 giorni, salva eventuale proroga accordata dalla Curatela.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione d'Azienda o del Contratto di Affitto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la Procedura potrà a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

14. Disposizioni Finali

Eventuali informazioni complementari o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare e dei suoi allegati potranno essere richiesti ai Curatori del fallimento.

Le richieste dovranno essere trasmesse a mezzo posta certificata all'indirizzo fl61.2021roma@pecfallimenti.it, dovranno pervenire entro e non oltre il 10 giugno 2022 e dovranno espressamente indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale l'interessato intende ricevere i chiarimenti e le informazioni, se diverso da quello di invio della richiesta.

Eventuali integrazioni anche documentali del Disciplinare verranno pubblicate secondo le modalità di cui al precedente articolo 2.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.*, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione o di affitto nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto o

dell'offerta relativa all'affitto di azienda, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Le attività finalizzate alla cessione o all'affitto dell'Azienda sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli obblighi di riservatezza degli Offerenti discendono già dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso alla sezione riservata della *data room* virtuale ai fini della formulazione dell'Offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso alla sezione riservata della *data room* virtuale, ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: (i) considerare tutte le informazioni oggetto della presente Procedura come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite; (ii) astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione e alla presentazione dell'offerta.

Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti avverrà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30/6/2003. Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà la Curatela.

La sottoscrizione del presente disciplinare da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.
