



## **AVVISO DI TRATTATIVA PRIVATA**

### **ALIENAZIONE IMMOBILE SITO IN FIRENZE - VIA QUINTINO SELLA 67-69**

#### **Premessa**

L'ICE-Agenzia per la Promozione all'estero e l'Internazionalizzazione delle imprese italiane (di seguito "ICE-Agenzia") è disponibile ad avviare una trattativa privata per una unità immobiliare di proprietà rimasta invenduta a seguito di asta pubblica notarile, costituita da un immobile libero, ad uso ufficio, sito in Firenze in via Quintino Sella n.67/69.

La trattativa è avviata da un'offerta di acquisto da parte di un possibile acquirente, in aumento, rispetto al valore pubblicato e relativo alla unità immobiliare posta in vendita.

La trattativa privata è condotta nel pieno rispetto del principio di trasparenza, a tal fine si procede alla pubblicità del presente avviso:

1. Sul sito istituzionale dell'ICE-Agenzia, sezione in italiano e sezione in lingua inglese,
2. In Amministrazione trasparente, dove resterà visibile fino alla scadenza dei termini di presentazione delle offerte,
3. Attraverso tutti i canali comunicativi a disposizione dell'ICE-Agenzia, in Italia e all'estero.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Unità immobiliare ad uso ufficio situata in zona semicentrale della città di Firenze, identificata dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come zona "C7 – Madonnone, San Salvi, Bellariva" con pertinenza ad uso esclusivo e comunicante con l'unità principale.

L'unità immobiliare, articolata su due livelli, rialzato e primo, è parte di un edificio di maggior consistenza di sei piani fuori terra e due livelli interrati a prevalente destinazione residenziale. L'immobile ha accesso diretto dal vano scala condominiale, al civico 67 di Via Quintino Sella, mentre il piazzale/giardino, adibito parzialmente a parcheggio ad uso esclusivo con posti auto scoperti, di superficie pari a 560 m<sup>2</sup>, ha accesso dal civico 69.

Al civico 69 è infatti presente un accesso privato dotato di sbarra per il piazzale /giardino. Relativamente a tale accesso viene corrisposta annualmente la cifra di € 246,00 a titolo di imposta (COSAP – Canone Occupazione Spazi e Aree Pubbliche).

Le due porzioni dell'unità immobiliare, collegate da una scala interna, sviluppano una superficie di 168 m<sup>2</sup> al piano rialzato e di 340 m<sup>2</sup> al piano primo, per un totale di 508 m<sup>2</sup>.

Fa parte della proprietà anche un locale tecnico nel seminterrato.

Sulla base del DPR 138/98, i cui principi sono adottati nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), la superficie è data dalla somma della superficie dei vani principali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze (di ornamento es. giardini / di servizio es. posti auto scoperti).

## Prezzo base di vendita

La trattativa viene avviata prendendo a riferimento l'importo posto a base d'asta nell'ultimo turno d'asta esperito, pari a € 900.000,00.

La trattativa privata non può, in ogni caso, essere conclusa per un corrispettivo inferiore a tale valore.

## Modalità di presentazione dell'offerta e termine di presentazione

L'offerta, pena l'esclusione, deve essere depositata entro il termine perentorio del 24 aprile 2019 – ore 12:00, conformemente al modello allegato, in busta chiusa riportante la seguente dicitura:

“Proposta di acquisto immobile sito in Firenze, via Quintino Sella 67/69”

presso l'ufficio Accettazione Corrispondenza dell'ICE-Agenzia, in Via Liszt 21 – 00144 ROMA EUR, con raccomandata A.R. ovvero consegnata a mano.

La consegna dell'Offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'Offerente.

Non verranno accettate Offerte presentate oltre i termini indicati; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 codice di procedura civile.

L'Offerta deve essere compilata in formato cartaceo o cartaceo digitalizzato, e va presentata, a pena di esclusione, in busta chiusa, presso l'ICE-Agenzia, Ufficio Accettazione Corrispondenza, dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle ore 14:00 (ad eccezione di lunedì 22 aprile, giorno in cui gli uffici sono chiusi per festività nazionale), con le seguenti modalità:

**a)** deve essere redatta in uno dei suddetti formati conformemente al modulo allegato del presente Avviso e contenuta:

- in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;  
*oppure*
- in un file digitale, in formato pdf, firmato digitalmente dall'Offerente, reso disponibile su un supporto digitale (cd, dvd o pen-drive);
- se l'Offerente non è provvisto di firma digitale potrà consegnare il plico cartaceo, chiuso e controfirmato come sopra, contenente la scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive).

**b)** non è consentita la presentazione di più Offerte da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile; in caso di Offerte presentate per persona da nominare, secondo le modalità previste al successivo paragrafo, detta nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano presentato Offerte per l'immobile oggetto del presente avviso, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti.

L'Offerta, cartacea, digitale o cartacea digitalizzata, redatta conformemente al modulo allegato del presente Avviso, deve contenere:

- 1) “Domanda di partecipazione alla trattativa privata e Offerta economica”: compilata, datata e firmata;
- 2) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 3) “Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione” pari € 90.000,00, nei modi previsti dal presente avviso nel paragrafo “Deposito cauzionale”, inserita in originale all'interno del plico;

- 4) (eventuale) richiesta espressa di avvalersi della possibilità di stipula del contratto preliminare di vendita;
- 5) (eventuale) l'impegno a versare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita per cui sia stata presentata espressa richiesta, un importo pari almeno al 20% (venti per cento) del prezzo offerto,
- 6) il termine massimo per la stipulazione del contratto definitivo di vendita, che non dovrà comunque essere superiore al termine di 120 gg. rispetto alla data di aggiudicazione definitiva,
- 7) "Documenti" da inserire se l'offerta è presentata da:
  - persone fisiche offerenti o designate a rappresentare il soggetto offerente: la copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente;
  - legale rappresentante del soggetto offerente: la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante;
  - procuratore del soggetto offerente: la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione;
  - offerenti diversi da persone fisiche: la copia di un valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000 (Autocertificazione).

#### **Offerta per persona da nominare**

Sono ammesse Offerte con riserva di nomina del contraente. In tal caso, nella Domanda di Partecipazione alla trattativa dovrà essere specificato che la stessa e la relativa Offerta sono presentate per persona da nominare (spuntando la rispettiva voce).

L'Offerente per persona da nominare dovrà presentare in proprio nome i documenti eventualmente necessari e successivamente in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito oltre ad attestare che è garante e solidale della medesima. Tale dichiarazione deve essere resa, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio, entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 codice civile. È onere dell'offerente essere presente all'apertura delle buste o informarsi sul risultato della procedura al fine di rispettare il termine di 3 giorni dalla Data di Aggiudicazione definitiva, previsto per rendere la dichiarazione di nomina del contraente. Qualora l'Offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'Offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale.

Qualora, in caso di aggiudicazione dell'immobile, si intenda cointestare il medesimo con altri soggetti è necessario specificare, spuntando entrambe le voci, che l'offerta viene effettuata per sé e per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1402 del codice civile.

L'apertura delle offerte viene effettuata da parte del Responsabile del Procedimento di vendita nominato con atto n. 440/18 del 26/06/2018 dell'ICE-Agenzia.

L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta. In caso di parità si procede ad una nuova trattativa tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, purché consistente in somma di denaro.

## Deposito cauzionale

L'offerente dovrà, pena l'esclusione, costituire un deposito cauzionale, a garanzia dell'offerta, dell'importo di € 90.000,00, pari al 10% del prezzo base di vendita, a favore dell'ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante una delle seguenti modalità:

1. assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato ad ICE-Agenzia.
2. bonifico per il tramite di un qualsiasi Istituto Bancario o Postale sul c/c intestato all'ICE Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, codice IBAN: IT 28P0103003205000000184763, codice BIC: PASCITMMROM, con valuta fissa per il beneficiario almeno 3 giorni antecedenti quello previsto quale termine per la presentazione delle offerte e con l'obbligatoria indicazione della causale corrispondente ("Offerta Immobiliare Firenze, Via Quintino Sella, presentata da ....."), la cui ricevuta dovrà essere allegata alla documentazione inviata per la presentazione dell'offerta.
3. fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni, rilasciata a favore dell'ICE-Agenzia da primario Istituto di credito, contenente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art.1944 c.c.), con sottoscrizione dell'Ente garante. La predetta fideiussione dovrà avere durata minima di 150 giorni dalla data di scadenza fissata per la presentazione delle offerte, e l'attestazione in originale dovrà essere allegata alla documentazione inviata per la presentazione dell'offerta.

Si precisa che il deposito cauzionale e l'eventuale caparra confirmatoria, da presentare in caso di stipula di un preliminare di vendita, sono in ogni caso infruttiferi e non producono interessi.

Al termine della procedura di vendita si provvederà a restituire l'assegno, comprovante la costituzione della cauzione, brevi manu, ai non aggiudicatari. In assenza dei non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita a mezzo raccomandata A/R.

In caso di cauzione costituita a mezzo Bonifico Bancario o Postale, entro 10 giorni lavorativi dalla data di Aggiudicazione, si provvederà alla sua restituzione ai soggetti non aggiudicatari, come risultanti dal verbale.

In caso di cauzione costituita da fideiussione bancaria, si provvederà a restituire l'attestazione in originale comprovante la costituzione della cauzione, brevi manu, ai non aggiudicatari. In assenza dei non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita tramite raccomandata A/R.

La cauzione verrà restituita all'Aggiudicatario successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sarà conteggiata in conto prezzo al momento della stipula di questo.

## Stipula del contratto

Una volta accettata da parte dell'ICE-Agenzia la proposta di acquisto, dovrà procedersi:

1. direttamente alla stipula di un contratto definitivo di compravendita a firma del Direttore Generale con versamento da parte dell'acquirente, della parte di prezzo residua, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ICE-Agenzia, ovvero mediante bonifico bancario;
2. alla stipula di un contratto preliminare di acquisto, solo nel caso in cui sia espressamente richiesto dall'offerente, in tale ipotesi il promittente acquirente dovrà versare una ulteriore somma, pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di caparra confirmatoria da imputare in conto prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ICE-Agenzia, ovvero mediante bonifico bancario.

La firma del contratto di compravendita deve avvenire **entro 120 giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva.

In caso di mancata stipula del contratto di compravendita, per fatto o colpa dell'offerente e/o dell'eventuale promittente acquirente, entro il termine di cui sopra, l'ICE-Agenzia avrà diritto a trattenere l'importo versato a titolo di deposito cauzionale nonché quanto eventualmente già versato a titolo di caparra confirmatoria da imputare in conto prezzo.

In caso di mancata conclusione del contratto definitivo di vendita (o dell'eventuale contratto preliminare), non per fatto o colpa dell'offerente, l'ICE-Agenzia provvederà alla restituzione della caparra all'offerente entro 30 giorni dalla richiesta.

L'aggiudicatario in fase di aggiudicazione può proporre un notaio di sua fiducia, in caso contrario potrà avvalersi per la stipula del contratto del professionista che ha gestito l'ultimo turno d'asta.

Il contratto è stipulato nel termine di 120 giorni dall'intervenuta aggiudicazione definitiva, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, l'ICE-Agenzia, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione o dell'eventuale caparra prestata. In caso di mancata stipula nel giorno stabilito, per cause non imputabili all'aggiudicatario, la sua offerta resta valida fino al 150° giorno successivo alla data di aggiudicazione.

L'I.C.E. si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura di vendita e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento della Procedura, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate. Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ICE-Agenzia per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

### **Documentazione necessaria per la stipula del contratto di compravendita**

Nel termine massimo di 40 (quaranta) giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà, a pena di revoca dell'aggiudicazione definitiva, far pervenire la seguente documentazione (in originale o in copia autenticata e in regolare bollo, laddove previsto dalla normativa vigente).

#### In caso di Società:

- a) certificato di iscrizione al Registro delle imprese ovvero ad altro registro assimilabile a questo nello Stato dove ha sede legale, contenente l'evidenza dei poteri di firma o certificazione equipollente;
- b) certificato rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale, Sezione Fallimentare, e certificato equipollente per le imprese straniere non aventi sede in Italia, dal quale risulti che l'Impresa non si trovi in stato di fallimento, amministrazione controllata, concordato, liquidazione, cessazione di attività o qualsiasi altra situazione equivalente e che non sia in corso alcuna procedura di concordato preventivo o altre procedure concorsuali assimilabili;
- c) la documentazione occorrente per la richiesta della comunicazione antimafia da parte dell'ente proprietario.

#### In caso di persona fisica:

- a) certificato di stato libero o estratto di matrimonio con annotazioni;
- b) certificato generale del Casellario Giudiziale.

Tutti i certificati dovranno avere data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto alla data dell'aggiudicazione.

## Spese contrattuali

Tutte le spese relative alla procedura di vendita e contrattuali (ivi compresa l'eventuale stipula di un contratto preliminare) nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante.

## Ulteriori informazioni

Per chiarimenti in ordine al procedimento di vendita sarà possibile rivolgersi all'Ufficio Patrimonio, Acquisti e Servizi Generali (e-mail: [contratti.sg@ice.it](mailto:contratti.sg@ice.it)), i quesiti vanno inviati **entro e non oltre il 18 aprile 2019**.

Per il sopralluogo, si potrà contattare: Sig. Giovanni Gismondi - tel. 0659929556, oppure inviare una email a: [contratti.sg@ice.it](mailto:contratti.sg@ice.it). Sarà possibile visionare l'unità immobiliare **entro il 18 aprile 2019**, presentando richiesta con un anticipo di almeno tre giorni.

Il Responsabile del Procedimento di vendita è individuato nel Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, Acquisti e Servizi Generali di questa Agenzia, dr.ssa Paola Paolucci.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto diritto in cui si trovano, "a corpo" e non "a misura", come "visti e piaciuti" con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti in essere.

Tutte le offerte presentate avranno efficacia vincolante ed irrevocabile per 150 giorni decorrenti dalla data, fissata nel presente avviso, quale termine per la presentazione delle offerte.

La trattativa viene definita, con l'accettazione formale o meno da parte dell'ICE-Agenzia della proposta di acquisto, entro 15 giorni dalla data di apertura delle buste, che sarà effettuata il 30 aprile 2019 alle ore 10:00, in seduta pubblica presso la sede di Roma dell'ICE-Agenzia, situata in Via Liszt 21 – Roma EUR.

## Adempimenti in materia di privacy e antiriciclaggio

Ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, n. 679 (di seguito il "RGPD"), l'ICE - Agenzia per la Promozione all'estero e l'Internazionalizzazione delle imprese italiane o, in forma abbreviata, "ICE – Agenzia", con sede legale in Roma, via Liszt 21 – cap 00144, partita IVA 12020391004, è il titolare del trattamento dei dati personali acquisiti nel corso della procedura di vendita. Il responsabile della protezione dei dati è contattabile al seguente indirizzo email: [privacy@ice.it](mailto:privacy@ice.it).

Si prega di prendere visione dell'informativa al seguente link: <https://www.ice.it/it/privacy>.

I dati personali sono raccolti dall'ICE – Agenzia direttamente presso l'interessato nel contesto e per quanto di stretta relazione con la partecipazione alla procedura di vendita ed alla eventuale stipula del contratto di compravendita.

Entro il predetto ambito, il trattamento dei dati è finalizzato all'adempimento di obblighi legali, regolamentati e contrattuali (es.: ai fini della tenuta della contabilità; ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di antiriciclaggio ecc.). Un eventuale rifiuto al conferimento dei dati personali può comportare l'impossibilità di instaurare e/o proseguire il rapporto ovvero l'impossibilità di eseguire determinate prestazioni. Il trattamento per le suddette finalità non richiede il consenso dell'interessato trattandosi di trattamento che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) e c), del RGPD, è necessario per l'esecuzione del contratto e/o di misure precontrattuali nonché per adempiere ad obblighi di legge.

L'ICE – Agenzia potrà avere l'esigenza di comunicare i dati personali in suo possesso per le finalità di seguito indicate:

- in adempimento di obblighi previsti da leggi, da regolamenti e dalla normativa comunitaria;
- per le esigenze amministrative, nonché per i relativi adempimenti di carattere fiscale.

In relazione alle finalità descritte, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, elettronici o automatizzati, secondo logiche strettamente connesse alle finalità sopra evidenziate e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati personali forniti, acquisiti o elaborati nel corso del rapporto, potranno essere comunicati a persone fisiche, in qualità di "incaricati" (lavoratori dipendenti dell'ICE – Agenzia, consulenti e dipendenti delle società esterne nominate "Responsabili"), che sono autorizzate ad operare nell'ambito del trattamento a loro consentito, in relazione alle mansioni svolte e sotto la diretta autorità del titolare o del responsabile interno dell'ICE – Agenzia.

Inoltre i dati personali possono essere comunicati a collaboratori interni o esterni che operano in ausilio o per conto dell' ICE – Agenzia, nonché – a titolo esemplificativo – alle seguenti categorie di soggetti: Consiglio Nazionale del Notariato, Notartel S.p.A., Consob, Banca d'Italia, Istituti di credito, competenti Autorità Giudiziarie (es.: magistratura, forze di pubblica sicurezza), Amministratori ed Enti pubblici nazionali, Autorità ed Organi di Vigilanza e di Controllo e altre autorità pubbliche, banche depositarie, società di revisione, professionisti esterni, inclusi Notaio rogante.

L'elenco dei soggetti nominati "Responsabili" è costantemente aggiornato e può essere conosciuto facendone richiesta al Titolare del trattamento, ai recapiti suindicati.

I dati personali forniti sono conservati per il periodo di tempo strettamente necessario alle finalità del trattamento e, pertanto, ai fini e limitatamente alla stipula ed esecuzione del contratto. I dati personali potranno essere conservati anche oltre la stipula del contratto e la relativa esecuzione per adempiere ad obblighi amministrativi, legali o giudiziari nel rispetto dei termini di adempimento previsti dalla legge.

L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento:

- l'accesso ai dati personali;
- la rettifica o la cancellazione degli stessi;
- la limitazione del trattamento.

L'interessato ha altresì il diritto di:

- ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico i dati personali che lo riguardano ed ha il diritto di trasmettere tali dati ad un altro titolare senza impedimenti;
- qualora il trattamento sia basato sul consenso, di revocare il consenso in qualsiasi momento;
- proporre reclamo all'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono a cura del Notaio prescelto per il rogito, fermi restando gli obblighi gravanti sull' ICE – Agenzia, ai sensi del D.lgs. 231/2007 e s.m.i.