



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

Avviso d'asta prot. n. 2020/812 del 12/6/2020 di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale di proprietà dello Stato

FAQ

QUESITO 1:

In caso di aggiudicazione del bene con persona/società da nominare, si chiede se al momento della nomina, del soggetto a cui intestare il bene è sufficiente la costituzione notarile della società (alla quale si vuole intestare il bene) o è necessario avere già il certificato di iscrizione della camera di commercio di quest'ultima.

RISCONTRO 1:

Il richiedente non precisa che tipologia di società verrebbe costituita. Ove intendesse riferirsi ad una spa (e salva diversa disposizione di legge) ad una srl, a norma dell'art. 2331 c.c. l'iscrizione al registro delle imprese presso la CCIAA avrebbe efficacia costitutiva attribuendo all'ente la capacità giuridica. Tuttavia la stessa disposizione consente il compimento di operazioni anche prima di tale iscrizione attribuendo la responsabilità verso i terzi ai soggetti che hanno agito in nome e per conto della società nonché al socio unico fondatore ed a quelli tra i soci che nell'atto costitutivo o con atto separato hanno deciso, autorizzato o consentito il compimento dell'operazione. Tali soggetti rispondono illimitatamente e solidalmente verso i terzi. Affinché l'operazione possa essere imputata in maniera definitiva alla società sarà necessaria l'approvazione dell'operazione deliberata dalla società successivamente all'iscrizione in CCIAA. In definitiva, nell'ipotesi prospettata, pare ammissibile l'individuazione, come "soggetto nominato", di una società di capitali costituita ma la cui iscrizione alla CCIAA non si sia ancora perfezionata, fermo restando che degli obblighi discendenti dall'aggiudicazione risponderanno solidalmente ed illimitatamente i soggetti indicati nell'art. 2331 c.c. fino a delibera di approvazione dell'operazione da parte dell'organo deliberativo della società, successivamente al perfezionarsi dell'iscrizione presso il registro delle imprese.

* * *

QUESITO 2:

Sarebbe motivo di esclusione l'ipotesi in cui uno dei soggetti tenuti alla sottoscrizione dell'autocertificazione avesse un procedimento penale, definito con Sentenza di Patteggiamento, con successivo provvedimento di estinzione ex art. 445 II comma c.p.p.?

RISCONTRO 2:

Per la fattispecie rappresentata, ai fini della partecipazione alla procedura di gara è necessario allegare alla domanda di partecipazione separata dichiarazione con la quale il soggetto nei cui confronti è stata emessa sentenza di patteggiamento dichiara gli estremi della vicenda giudiziaria (estremi sentenza patteggiamento, estremi provvedimento di estinzione) come tra l'altro risultante da casellario giudiziario.

* * *

QUESITO 3:

Leggendo il bando al punto 2 delle modalità di svolgimento dell'asta (pagina 12) sembrerebbe capire che qualora uno dei partecipanti all'asta fra quelli che abbiano prodotto la stessa offerta non fosse presente il Presidente procederà in ogni caso all'aggiudicazione con il metodo del sorteggio. Mi sembra pertanto di capire che, in questo caso, non si potrà procedere con le offerte al rialzo ma che l'immobile verrà aggiudicato per sorteggio. Le chiedo se è corretta la mia interpretazione.

RISCONTRO 3:

Le confermo la correttezza della sua interpretazione. Trattandosi di presentazione di una nuova offerta, è necessaria la presenza dei soggetti che hanno avanzato la stessa offerta; pertanto nel caso in cui uno dei soggetti non fosse presente si procederà all'aggiudicazione con il metodo del sorteggio.

* * *

QUESITO 4:

Si chiede, se si può sapere, chi sarà il presidente che presiederà l'asta (in quanto si vuole inserire in procura) e entro quale termine di tempo, qualora dovessimo aggiudicarci il bene, sarà preteso il saldo del prezzo.

RISCONTRO 4:

In merito al primo quesito la nomina della Commissione di gara avverrà successivamente al termine di ricevimento delle offerte. In merito invece al secondo quesito, la sottoscrizione dell'atto di vendita viene fissata successivamente all'aggiudicazione definitiva, previ accordi con la parte; il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere effettuato, prima del rogito, in tempo utile per la visualizzazione dello stesso nei nostri sistemi aziendali.

* * *

QUESITO 5:

1) In primo luogo nelle modalità di partecipazione si precisa che il soggetto partecipante all'asta non deve avere riportato condanne penali. Nel caso specifico, assistendo una società di capitali a socio unico, vorrei un chiarimento in merito all'assenza di condanne penali e, più precisamente, se tale requisito deve sussistere unicamente in capo all'amministratore, in carica al momento della presentazione della domanda, o anche in capo all'eventuale socio unico;

- 2) nelle condizioni generali si evidenzia che le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1". Sul punto mi serve sapere se va utilizzato proprio il modello allegato, compliandolo nelle parti mancanti, o se può essere riscritto integralmente al computer.. Nello specifico evidenzio che il modello "Allegato 1" non può essere utilizzato per società, ma solo per persone fisiche (quindi, in tal caso, l'eventuale riscrittura dovrà indicare necessariamente i dati societari e quelli dell'amministratore). Per indicare che la domanda viene effettuata per conto di una società, ove fosse obbligatorio utilizzare il modello "Allegato 1", è sufficiente inserire i dati della società nell'Allegato 2 (in questo caso predisposto anche con l'indicazione dei dati societari);
- 3) per quel che concerne la dichiarazione sostitutiva di certificazione, è sufficiente la sottoscrizione da parte del legale rappresentante della società del modello allegato in carta semplice o la firma deve essere autenticata davanti ad un pubblico ufficiale?

RISCONTRO 5:

- 1) Come indicato alla lettera h) della dichiarazione sostitutiva di certificazione (all. 2) nel caso in cui l'offerente sia una società l'autocertificazione deve essere prodotta dal legale rappresentante, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D.lgs. 159/2011. Pertanto, in caso di aggiudicazione, le verifiche da parte dell'Agenzia del Demanio verranno condotte su tutti i soggetti interessati;
- 2) per quanto concerne il modello "Allegato 1" si rappresenta che nello stesso si può indicare il nome e cognome di chi presenta l'offerta, in quanto il fatto che la domanda venga effettuata per conto di una società può essere successivamente indicato nell'all.2 (dichiarazione sostitutiva di certificazione). Ad ogni modo, qualora si ritenga opportuno, si può riportare nell'allegato 1 il nome e il cognome dell'offerente aggiungendo sinteticamente la carica che riveste la persona all'interno della società;
- 3) la dichiarazione sostitutiva di certificazione è sufficiente venga sottoscritta in carta semplice, in quanto non è necessaria la firma autenticata davanti ad un pubblico ufficiale.

* * *

QUESITO 6:

Si chiede se sia possibile partecipare come persona fisica ed eventualmente trasferire la proprietà a una società al momento dell'aggiudicazione dell'asta. Se si trattasse di società straniera, dovrebbe presentare della documentazione aggiuntiva?

RISCONTRO 6:

L'ipotesi da Lei prospettata sembrerebbe rientrare nel caso di partecipazione per persona da nominare (pag. 11 Avviso d'Asta), che espressamente recita: "l'offerente dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'asta ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima [...] Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con

firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2)” ovvero dovrà essere in possesso di tutti i requisiti previsti dall’avviso d’asta.

* * *

QUESITO 7:

In sede di rogito notarile quali saranno le imposte applicabili ed in quale misura?

RISCONTRO 7:

Le imposte sono quelle ordinarie per la compravendita di immobili, a seconda che sia prima o seconda casa. Non vi sono ulteriori oneri, quali spese asta, ecc.

* * *

QUESITO 8:

È consentito partecipare all’asta quale procuratore speciale “per persona da nominare”?

RISCONTRO 8:

No, il bando prevede la partecipazione all’asta unicamente nelle seguenti:

- per proprio conto;
- per conto di altra persona fisica o giuridica, allegando procura speciale in originale con firma autenticata;
- per conto di persona da nominare.

* * *

QUESITO 9:

Nell’allegato 2 (da inserire nella busta A) è necessario far compilare i moduli, oltre che al legale rappresentante, anche agli amministratori e ai soci come specificato nel punto H?

RISCONTRO 9:

Si conferma che per la partecipazione alla gara, è necessario che l’allegato 2 (con rispettivi documenti d’identità dei soggetti e allegati 3 per la privacy) siano prodotti “dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all’art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011”, così come specificato nel modello stesso.