

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE DEL COMPARTO IMMOBILIARE “ANNONARIA”

1. Oggetto e documenti di procedura

Il presente Disciplinare regola la procedura competitiva pubblica indetta da AEM Cremona S.p.A. per l'alienazione dell'intero compendio immobiliare “Annonaria” ovvero dei singoli tre lotti che lo compongono. Il Disciplinare integra l'Avviso pubblico di alienazione e ne costituisce parte sostanziale.

In caso di contrasto tra i documenti, prevalgono nell'ordine:

(i) eventuali rettifiche formalmente pubblicate da AEM; (ii) Avviso pubblico; (iii) presente Disciplinare; (iv) documentazione tecnica e modelli; (v) documentazione informativa della data room, fermo restando che per l'identificazione giuridica dei beni fanno fede gli atti e le risultanze ufficiali richiamate nel rogito.

2. Lotti e basi d'asta

Offerta	Oggetto	Base d'asta (oltre IVA se dovuta)
A	Intero compendio – Lotti 1, 2 e 3	€ 7.500.000,00
B1	Lotto 1 – Ex area MAAI / Ex Mercato Ortofrutticolo	€ 2.200.000,00
B2	Lotto 2 – Ex area Frigorifero	€ 2.350.000,00
B3	Lotto 3 – Ex area Macello	€ 2.950.000,00

Le offerte devono essere formulate esclusivamente in aumento rispetto alla base d'asta. Non è stabilito un rialzo minimo predeterminato, fermo restando che l'offerta deve essere espressa in euro con un massimo di due decimali ed essere strettamente superiore alla base d'asta.

3. Soggetti ammessi

Possono partecipare persone fisiche maggiorenni, persone giuridiche, società, enti, consorzi, fondi o veicoli di investimento e raggruppamenti di soggetti, italiani o esteri, dotati di capacità giuridica e patrimoniale idonea all'acquisto.

In caso di partecipazione congiunta di più soggetti, la domanda deve indicare tutti i partecipanti, le rispettive quote di acquisto e il soggetto designato quale referente; tutti i partecipanti sottoscrivono la domanda e l'offerta e rispondono solidalmente degli obblighi assunti verso AEM fino alla stipula, salvo diversa disciplina espressamente accettata da AEM.

4. Requisiti generali

A pena di esclusione, il concorrente deve dichiarare:

- la piena capacità di agire e di contrarre;
- l'assenza di divieti, interdizioni o incapacità che impediscano di contrarre con soggetti pubblici o società a controllo pubblico;
- ove applicabile, l'assenza di provvedimenti interdittivi antimafia o equivalenti;
- per le persone giuridiche, la regolare esistenza e i poteri del sottoscrittore;

- l'identità del titolare effettivo ai fini delle verifiche di legge;
- l'assenza di condizioni o vincoli che rendano l'offerta subordinata all'ottenimento di finanziamenti, autorizzazioni interne o ulteriori verifiche da parte dell'offerente;
- l'accettazione integrale e incondizionata dell'Avviso, del presente Disciplinare e degli allegati.

AEM può richiedere chiarimenti o integrazioni documentali su elementi formali o dichiarativi, purché ciò non comporti modifica dell'offerta economica, violazione della parità di trattamento o sanatoria di elementi essenziali non regolarizzabili.

5. Data room e due diligence

La documentazione pubblica della procedura sarà resa disponibile all'indirizzo <https://nx104770.your-storage.de/s/jNBt4k9SND8rbiD>

L'accesso alla data room è consentito previa sottoscrizione dell'impegno di riservatezza. La data room contiene i documenti indicati nell'apposito indice e potrà essere aggiornata durante il periodo di gara; ogni aggiornamento di interesse generale sarà comunicato con modalità idonee a garantire parità informativa.

Il concorrente è tenuto a svolgere autonomamente la propria due diligence. La documentazione resa disponibile ha funzione informativa e non esonera il concorrente dalle verifiche che ritenga necessarie. Eventuali discordanze o aggiornamenti rilevanti saranno comunicati prima della scadenza delle offerte con congruo termine, ove necessario.

6. Sopralluogo obbligatorio

Il sopralluogo è obbligatorio per il bene o i beni oggetto di offerta. La richiesta dovrà essere inviata all'indirizzo acquisti@aemcremona.it entro il giorno **30 novembre 2026**. AEM comunicherà data e ora del sopralluogo e rilascerà attestazione nominativa. Il soggetto che effettua il sopralluogo deve essere il concorrente, il legale rappresentante, un procuratore o un delegato munito di delega e documento di identità.

7. Cauzione

Per ciascuna offerta deve essere costituita una cauzione pari al 5% della relativa base d'asta:

Offerta	cauzione 5%
Intero compendio	€ 375.000,00
Lotto 1	€ 110.000,00
Lotto 2	€ 117.500,00
Lotto 3	€ 147.500,00

La cauzione può essere costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, irrevocabile, incondizionata, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e validità almeno pari a 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte. In caso di offerta su più lotti sono richieste cauzioni riferite a ciascuna offerta, anche mediante unica garanzia che ne distingua chiaramente gli importi. In alternativa l'importo può essere versato mediante bonifico bancario intestato ad AEM Cremona s.p.a. presso Credito Padano IBAN IT79Y0845411404000000231183, indicando quale causale l'oggetto del presente avviso. Le cauzioni prestate dai concorrenti non aggiudicatari saranno restituite o svincolate tempestivamente a seguito dell'aggiudicazione definitiva ovvero alla conclusione della procedura senza aggiudicazione, salvo motivate esigenze connesse alla procedura medesima.

8. Termine e modalità di presentazione

La partecipazione alla procedura avviene esclusivamente in modalità telematica, mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale utilizzata da AEM Cremona S.p.A., accessibile al seguente indirizzo:

<https://aemcremona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>

Non sono ammesse offerte presentate con modalità diverse da quella telematica sopra indicata.

Gli operatori interessati dovranno effettuare, ove non già registrati, le operazioni necessarie per l'accesso e l'utilizzo della piattaforma, secondo le modalità e le istruzioni tecniche rese disponibili dalla stessa.

L'offerta e tutta la documentazione richiesta dovranno essere caricate e trasmesse attraverso la piattaforma **entro e non oltre le ore 23,59 del giorno 13 dicembre 2026.**

Il termine è perentorio. La PAD non consente il caricamento e/o la modifica delle offerte oltre il termine stabilito per la presentazione delle stesse.

Ai fini del rispetto del termine di presentazione farà fede esclusivamente la data e l'ora risultanti dalla piattaforma al momento della definitiva trasmissione dell'offerta.

Resta pertanto a esclusivo rischio del concorrente il completamento delle operazioni di registrazione, accesso, caricamento e trasmissione della documentazione entro il termine stabilito.

Si raccomanda ai concorrenti di non procedere al caricamento e alla trasmissione della documentazione negli ultimi minuti antecedenti la scadenza, al fine di evitare eventuali inconvenienti connessi ai tempi tecnici necessari per il completamento delle operazioni.

La semplice predisposizione o il caricamento della documentazione sulla piattaforma, in assenza della relativa trasmissione definitiva, non costituisce valida presentazione dell'offerta.

Eventuali malfunzionamenti della piattaforma saranno gestiti secondo le modalità previste dalla normativa applicabile e dalle regole tecniche della piattaforma medesima, ferme restando le determinazioni che AEM potrà assumere qualora ricorrano circostanze oggettive tali da impedire o compromettere la regolare presentazione delle offerte.

Le comunicazioni, gli avvisi e le eventuali ulteriori indicazioni operative relative alla procedura saranno resi disponibili attraverso la piattaforma e/o mediante gli ulteriori canali indicati negli atti della procedura.

8.1 Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta telematica dovrà essere composta dalla documentazione amministrativa e dall'offerta o dalle offerte economiche, da inserire nelle rispettive sezioni/buste virtuali predisposte sulla piattaforma.

In particolare, il concorrente dovrà inserire:

A – Documentazione amministrativa

contenente la documentazione indicata al successivo art. 9.

B – Offerta economica

Il concorrente potrà presentare, secondo il proprio interesse:

- Offerta A – Intero compendio Annonaria;
- Offerta B1 – Lotto 1 – Ex area MAAI / Ex Mercato Ortofrutticolo;
- Offerta B2 – Lotto 2 – Ex area Frigorifero;
- Offerta B3 – Lotto 3 – Ex area Macello.

Il concorrente può presentare, alternativamente, un'offerta per l'intero compendio oppure una o più offerte autonome per singoli lotti. Non è ammessa la presentazione, da parte del medesimo concorrente, di un'offerta per l'intero compendio contestualmente a una o più offerte per singoli lotti. È invece ammessa la presentazione di offerte autonome per più lotti, ciascuna singolarmente vincolante. Nel caso di presentazione di un'offerta sia per l'intero compendio che per i singoli lotti, sarà valutata solo quella relativa all'intero compendio.

Ciascuna offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il relativo modello predisposto da AEM e caricata nella corrispondente sezione della piattaforma.

La documentazione economica dovrà rimanere separata dalla documentazione amministrativa. Non dovranno essere inseriti nella sezione amministrativa elementi dai quali sia desumibile, direttamente o indirettamente, il contenuto economico dell'offerta.

Tutti i documenti per i quali sia richiesta la sottoscrizione dovranno essere sottoscritti dal soggetto munito dei necessari poteri secondo le modalità indicate negli atti della procedura e consentite dalla piattaforma.

La corretta acquisizione dell'offerta da parte della piattaforma sarà attestata secondo le funzionalità del sistema telematico.

9. Documentazione amministrativa

La sezione amministrativa (busta virtuale) deve contenere almeno:

- domanda di partecipazione e dichiarazioni secondo il modello AEM;
- documento di identità del sottoscrittore o firma digitale verificabile;
- visura camerale o documento equivalente, se applicabile;
- procura o documentazione dei poteri di firma, ove necessaria;
- attestazione di avvenuto sopralluogo;
- documento comprovante la cauzione;
- eventuale documentazione relativa a partecipazione congiunta o raggruppamento.

10. Offerta economica

L'offerta economica deve essere redatta sul modello predisposto da AEM, indicare il prezzo complessivo offerto in cifre e in lettere ed essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri. In caso di discordanza tra cifre e lettere prevale l'importo espresso in lettere, salvo errore manifesto immediatamente riconoscibile.

L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione e non può contenere riserve, condizioni, termini, richieste di dilazione, subordinazione a finanziamenti o altre clausole difformi dagli atti della procedura.

11. Apertura delle offerte e verifica amministrativa

La seduta di apertura si terrà il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 09.30**, secondo le modalità che saranno comunicate attraverso la piattaforma telematica e gli ulteriori canali previsti dagli atti della procedura. La Commissione procederà, mediante la piattaforma, all'apertura e alla verifica della documentazione amministrativa. Le offerte economiche dei concorrenti ammessi saranno aperte nella medesima seduta o in successiva seduta, secondo le modalità previamente comunicate.

12. Criterio di aggiudicazione

Per ciascun lotto e per l'intero compendio viene formata una graduatoria in ordine decrescente di prezzo offerto.

12.1 Presenza di offerta per l'intero compendio

Se è presente almeno un'offerta valida per l'intero compendio, AEM individua la migliore offerta unitaria (U). Parallelamente individua, per ciascuno dei tre lotti, la migliore offerta valida B1, B2 e B3.

Se esiste almeno un'offerta valida per ciascuno dei tre lotti, viene calcolata la somma $L = B1 + B2 + B3$. In considerazione dell'interesse di AEM a privilegiare, ove economicamente sostenibile, l'alienazione unitaria del compendio, l'intero compendio è aggiudicato al migliore offerente unitario qualora U sia pari o superiore al 98% di L ($U \geq 0,98 \times L$). Qualora U sia inferiore al 98% di L, la procedura è aggiudicata per singoli lotti ai rispettivi migliori offerenti.

La soglia del 98% costituisce il parametro predeterminato attraverso il quale AEM attribuisce rilievo, entro un limite economico definito ex ante, ai vantaggi connessi all'alienazione unitaria, tra cui l'unicità dell'acquirente, la certezza dell'integrale dismissione, la semplificazione della stipula e il coordinamento unitario della futura trasformazione del compendio.

Se non esiste almeno un'offerta valida per ciascuno dei tre lotti, non è formabile una combinazione completa di alienazione dell'intero compendio mediante lotti. In tale ipotesi, qualora sia presente un'offerta valida per l'intero compendio, quest'ultima prevale sulle offerte parziali relative a uno o due lotti, non essendo le due alternative direttamente comparabili sotto il profilo dell'integrale dismissione del patrimonio oggetto della procedura.

12.2 Assenza di offerta per l'intero compendio

In assenza di offerte valide per l'intero compendio, AEM potrà aggiudicare separatamente ciascun lotto per il quale sia pervenuta almeno un'offerta valida, ferma la facoltà motivata di non aggiudicare uno o più lotti.

12.3 Offerte dello stesso concorrente su più lotti

Le offerte presentate dal medesimo concorrente per più lotti restano autonome e vincolanti singolarmente. L'aggiudicazione di un lotto non costituisce condizione per l'aggiudicazione degli altri lotti e il concorrente non può subordinare un'offerta all'esito delle altre.

13. Parità di offerte

In caso di parità tra due o più migliori offerte riferite al medesimo oggetto, AEM inviterà esclusivamente i concorrenti interessati a presentare, entro un termine breve e predeterminato, un'offerta migliorativa segreta. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio pubblico. Analoga procedura si applica qualora la parità incida sul confronto tra soluzione unitaria e soluzione per lotti.

14. Offerta unica

AEM può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per l'intero compendio o per un singolo lotto, purché superiore alla relativa base d'asta e ritenuta conveniente e conforme all'interesse patrimoniale della Società.

15. Verifiche successive e aggiudicazione definitiva

La proposta di aggiudicazione è subordinata alla verifica delle dichiarazioni rese, dei poteri, della capacità a contrarre, dell'identità del titolare effettivo e degli ulteriori requisiti previsti. AEM può richiedere la documentazione necessaria e svolgere verifiche anche tramite fonti pubbliche e soggetti competenti.

L'aggiudicazione definitiva è assunta dall'organo societario competente secondo le deleghe e le determinazioni del Consiglio di Amministrazione. L'aggiudicazione non trasferisce la proprietà e non sostituisce il successivo contratto notarile.

16. Deposito, saldo e stipula

Entro 10 giorni lavorativi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario deve versare un importo pari al 5% del prezzo offerto a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da

imputarsi al prezzo al momento della stipula. In caso di cauzione fideiussoria, la stessa deve essere convertita in versamento in denaro.

Il saldo del prezzo deve essere accreditato con valuta disponibile a favore di AEM entro la stipula notarile. Il rogito dovrà intervenire, salvo motivate esigenze condivise da AEM, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il notaio sarà individuato dall'aggiudicatario.

17. Decadenza e incameramento della caparra confirmatoria

Costituiscono, tra l'altro, cause di decadenza dall'aggiudicazione: - dichiarazioni non veritiere o requisiti ostativi; - mancato versamento nei termini; - rifiuto o mancata presentazione alla stipula; - richiesta di modifiche sostanziali alle condizioni di vendita; - impossibilità di stipulare per fatto imputabile all'aggiudicatario. In tali casi AEM può incamerare la caparra confirmatoria, salvo il maggior danno, e procedere secondo la graduatoria o indire nuova procedura.

18. Cessione della posizione e soggetto acquirente

Non è ammessa la cessione dell'offerta o dell'aggiudicazione senza preventiva autorizzazione scritta di AEM. L'eventuale indicazione di un veicolo societario controllato dall'aggiudicatario quale soggetto stipulante potrà essere valutata da AEM esclusivamente se richiesta prima dell'aggiudicazione definitiva, senza modifica dell'effettivo assetto di controllo, fermo il superamento di tutte le verifiche e la permanenza della responsabilità dell'offerente fino alla stipula.

19. Stato degli immobili e responsabilità dell'acquirente

L'acquirente accetta i beni a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente alla data del rogito, fatti salvi gli obblighi inderogabili di legge e le dichiarazioni che il venditore è tenuto a rendere per la validità dell'atto. Le informazioni tecniche e gli studi resi disponibili non costituiscono garanzia di fattibilità di specifici progetti dell'acquirente.

20. Chiarimenti e rettifiche

I quesiti devono pervenire entro il giorno **07/12/2026** esclusivamente mediante le funzionalità di comunicazione della piattaforma telematica, salvo diversa indicazione espressamente pubblicata da AEM. Le risposte di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima e costituiranno parte integrante della documentazione di procedura. AEM può rettificare o integrare la documentazione di procedura; qualora la modifica, per contenuto o per prossimità alla scadenza, possa incidere sulla Corretta formulazione delle offerte, il termine per la loro presentazione sarà prorogato in misura adeguata.

21. Trattamento dati, riservatezza e trasparenza

I dati saranno trattati per la gestione della procedura, le verifiche e la stipula. AEM, quale società a controllo pubblico, assicura gli adempimenti di trasparenza applicabili secondo il criterio di compatibilità. La documentazione riservata acquisita in data room resta soggetta all'impegno di riservatezza sottoscritto dagli interessati, fatti salvi gli obblighi di legge e di accesso applicabili.

22. Spese, imposte e regime fiscale

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese di rogito, registrazione, trascrizione, voltura, imposte, tributi e oneri connessi all'acquisto, salvo quelli che la legge pone inderogabilmente a carico del venditore. Il regime fiscale della compravendita sarà definito in sede di rogito in relazione alla natura dei beni e alla disciplina vigente.

23. Controversie

Per le controversie relative alla fase procedurale e contrattuale si applica la legge italiana. La competenza giurisdizionale e territoriale sarà individuata secondo la natura della controversia e le norme inderogabili

applicabili; per le controversie di diritto privato relative al contratto di compravendita è competente il Foro di Cremona, salvo diversa competenza inderogabile.

24. Allegati

- Documentazione tecnica dei tre lotti;
- modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- modelli di offerta economica
- impegno di riservatezza data room;
- informativa privacy;
- elenco documentazione tecnica disponibile.

Cremona, 08/10/2026

IL DIRETTORE GENERALE

dott. Lorenzo Fommei

documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.