



Rappresentanza Permanente d'Italia
ONU - New York

AVVISO D'ASTA
per la vendita di un immobile
di proprietà della Repubblica italiana
ubicato a New York, Stati Uniti
(16 East 76th St., New York, NY 10021)

29 giugno 2023

A) CONDIZIONI GENERALI

1. Disciplina applicabile.

La presente procedura d'asta è disciplinata dalla normativa italiana vigente in materia e in osservanza della normativa statunitense.

L'atto di trasferimento della proprietà, a procedura d'asta ultimata, è disciplinato dal diritto statunitense (federale, dello Stato di New York e della Città di New York).

La Rappresentanza permanente d'Italia presso le Nazioni Unite – New York, di seguito la "Rappresentanza permanente", si riserva di procedere alla vendita anche in presenza di una sola offerta presentata, purché ritenuta valida, idonea e congrua, nonché di annullare, sospendere o revocare, secondo la normativa italiana, la procedura d'asta in ogni fase.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

2. Descrizione dell'immobile:

a) Dati identificativi

Indirizzo: 16 East 76th. St.

Città: New York

Stato: New York

Cap: 10021

Descrizione legale: Sezione 5, Blocco 1390, Lotto 62

Classe edificio: A4

Diritto di proprietà: nessun vincolo, piena proprietà

Descrizione del quartiere: la proprietà è ubicata a Lenox Hill, considerata la parte più prestigiosa dell'Upper East Side di New York, nella vicinanza di scuole, uffici, trasporti pubblici e altri luoghi di interesse.

Superficie lorda (incluso il livello del giardino): 8.512 Sq. Ft. (pari a 790,79 mq)

Occupazione: libero, non occupato

Stato di conservazione: buono. Ad ogni modo i concorrenti dichiarano di comprendere e accettare che la proprietà è offerta, posta in vendita e accettata dall'acquirente nelle condizioni in cui si trova ("as is"), con tutti gli eventuali vizi del caso, incluse le violazioni dell'edificio nel suo insieme (multe, penali, ecc.).

Per una ricostruzione storica e architettonica dell'immobile, con relativa galleria fotografica degli interni, si rimanda all'**Allegato 4**.

L'immobile sarà alienato con numerose pertinenze ("fixtures") ed elettrodomestici ("appliances") al suo interno: a titolo di esempio, lampadari a sospensione, librerie, corpi illuminanti da parete o da soffitto, bastoni per tende, tende oscuranti, grandi elettrodomestici, elettrodomestici da incasso, lavatrici e asciugatrici, nuove finestre ancora da installare, ecc., (per i dettagli si rimanda all'**Allegato 5**).

La Rappresentanza permanente d'Italia non fornisce alcuna garanzia o assicurazione, scritta o orale, esplicita o implicita, circa le caratteristiche o le condizioni dell'immobile.

Tutte le informazioni contenute nel presente avviso d'asta sono tratte da fonti ritenute corrette e attendibili, senza tuttavia alcun tipo di garanzia al riguardo. L'acquirente dichiara di fare affidamento esclusivamente sulle proprie informazioni e valutazioni, nonché su un'ispezione della proprietà condotta in prima persona.

A prescindere da quanto previsto dal contratto di vendita ("Purchase Agreement", v. **Allegato 6**), qualora prima del trasferimento definitivo della proprietà dell'immobile dovesse essere accertata una errata rappresentazione giuridica da parte dell'acquirente, la Rappresentanza permanente si riserva il diritto di annullare la vendita e, a suo insindacabile giudizio, di rimborsare l'eventuale caparra già versata.

Per le proprietà costruite prima del 1978, è possibile ottenere l'Informativa sulle vernici a base di piombo e sui pericoli delle vernici a base di piombo e l'opuscolo dell'EPA "Proteggi la tua famiglia dal piombo nella tua casa" chiamando il numero 1-800-424-LEAD o visitando il sito <http://www.epa.gov/lead>. L'acquirente prende atto e si assume la responsabilità di tutti i costi associati al risanamento e alla messa in sicurezza di ogni rischio o pericolo, manifesto o potenziale, riferito alla proprietà.

L'acquirente riconosce di essere direttamente responsabile e di doversi fare carico di tutti i costi associati all'abbattimento e al risanamento di eventuali pericoli manifesti o potenziali della

proprietà. Una copia del documento denominato “*Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards*” è ricompresa nel contratto di vendita.

b) Visione dell'immobile

È possibile, da parte del potenziale acquirente o di soggetto munito di potere di rappresentanza adeguatamente documentato, prendere visione dei luoghi, nonché delle cd. pertinenze (“*fixtures*”) ed elettrodomestici (“*appliances*”), previo appuntamento con il Responsabile del procedimento presso la Rappresentanza permanente, Commissario Amministrativo dott. Eugenio Boldrini, o con un suo delegato, ai recapiti tel. (+1) 646 840 5361; email admin.italyun@esteri.it, nel periodo compreso tra il 29 giugno 2023 e il 22 settembre 2023, dal lunedì al venerdì, in orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 15:00. Al di fuori delle visite e ispezioni programmate con congruo anticipo su appuntamento, non sarà assolutamente consentito accedere all'immobile senza previa autorizzazione scritta da parte della Rappresentanza permanente.

La mancata visita e ispezione dell'immobile non costituisce di per sé motivo di annullamento della procedura d'asta e della vendita. A proprie spese, i potenziali acquirenti hanno la facoltà di portare con sé ispettori di propria fiducia per esaminare la proprietà durante le visite regolarmente programmate. La Rappresentanza permanente si riserva di autorizzare o negare l'accesso alla proprietà a suo esclusivo e insindacabile giudizio, accesso che non potrà essere irragionevolmente negato.

c) Ulteriori informazioni e due diligence

Ulteriori e più specifiche informazioni sull'immobile possono essere richieste alla Rappresentanza permanente, tramite e-mail, al seguente indirizzo di posta elettronica: admin.italyun@esteri.it.

Per ragioni di riservatezza e sicurezza, le informazioni di “*due diligence*” relative alla proprietà offerta in vendita non sono direttamente allegate all'avviso di gara, ma saranno rese disponibili durante le visite e ispezioni programmate, o secondo modalità da concordare tra le parti.

Oltre a quanto sopra (il presente avviso d'asta e i relativi Allegati da 1 a 5), il pacchetto di “*due diligence*” include anche:

- a) Contratto di vendita (cd. “*Purchase Agreement*”) che deve essere incluso nella presentazione dell'offerta debitamente firmato (**Allegato 6**);
- b) Documenti relativi al titolo di proprietà (**Allegato 7**):
 - *Title Report* (relazione sul titolo di proprietà)
 - *Pro-forma Title Costs* (costi stimati di trasferimento della proprietà, ad un prezzo minimo di acquisto di USD 20.000.000)
- c) Accordo sul deposito a garanzia (cd. “*Escrow Agreement*”) che deve essere incluso nella presentazione dell'offerta debitamente firmato (**Allegato 8**).

3. Prezzo a base d'asta

Il prezzo posto a base d'asta è fissato in **USD 20.000.000 (venti milioni di dollari statunitensi)**, inclusivo di “*fixtures*” e “*appliances*”, da consegnare nelle condizioni e nel luogo in cui si trovano, essendo categoricamente esclusa ogni forma di garanzia, sia esplicita che implicita, da parte della Rappresentanza permanente.

4. Spese accessorie e intermediazione immobiliare

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese accessorie al contratto di vendita e al passaggio di proprietà, incluse, a titolo esemplificativo, tutte le tasse di trasferimento, i bolli documentari, le spese di registrazione, l'assicurazione del titolo di proprietà, il cd. "escrow" e le spese per il "settlement".

Poiché la Rappresentanza permanente è un ente governativo di diritto pubblico, che gode di tutte le immunità e di tutti i privilegi diplomatici, è esentata dal pagamento delle tasse di trasferimento e qualsiasi onere fiscale di questo tipo sarà posto in capo all'acquirente e sarà di esclusiva responsabilità dell'acquirente (si rimanda ai cd. "Pro-forma Title Costs" per gli importi proforma delle tasse di trasferimento, calcolati sull'importo minimo posto a base dell'asta).

Si richiama l'attenzione dei potenziali acquirenti sul fatto che la Rappresentanza permanente non ha conferito alcun incarico di rappresentanza a intermediari o agenti immobiliari (cd. "listing agents" o "seller's agents"). La Rappresentanza non dovrà pagare, e non pagherà, alcun compenso o commissione di intermediazione immobiliare in relazione alla vendita dell'immobile di cui al presente avviso d'asta. Pertanto, qualsiasi eventuale commissione o compenso, o intesa simile, se applicabile, sarà a carico esclusivo dell'acquirente, ai sensi di un accordo separato tra l'acquirente e qualsiasi eventuale intermediario o agenzia immobiliare. L'acquirente accetta di risarcire e tenere indenne la Rappresentanza permanente da qualsiasi richiesta di rimborso di attività di intermediazione immobiliare o di commissioni di intermediazione immobiliare.

5. Individuazione della cd. "Title Company" e "Title Insurance Policy"

Partecipando a questa asta pubblica, l'acquirente dichiara di essere consapevole e di accettare che Titlevest, LLC, con indirizzo a 110 E. 42nd Street, 10th floor, New York, New York, agirà come cd. "title company" in questa transazione (di seguito la "Title Company").

L'acquirente dichiara di essere consapevole e di accettare che la relazione sul titolo di proprietà (cd. "Title Report") allegata (salvo eventuali aggiornamenti e prosecuzioni) è il Title Report di questa transazione immobiliare ([Allegato 7](#)).

Al momento del perfezionamento del trasferimento di proprietà (cd. "closing"), la Title Company rilascerà all'acquirente su un modulo denominato "ALTA Owner's Form" la polizza di assicurazione del titolo di proprietà nella forma del Title Report (la cd. "Title Policy"), per l'importo del prezzo di acquisto, assicurando che il titolo di proprietà immobiliare spetti al solo acquirente, fatte salve solo le eccezioni consentite.

A seguito dell'aggiudicazione dell'offerta, l'acquirente avrà diritto di richiedere che la Title Company fornisca tali "endorsements" (o modifiche) alla cd. "Owner's Title Policy", come l'acquirente può ragionevolmente attendersi, a condizione che:

- a) tali "endorsements" (o modifiche) non saranno a carico della Rappresentanza permanente e non imporranno alcuna responsabilità aggiuntiva in capo alla Rappresentanza permanente;
- b) gli obblighi dell'acquirente ai sensi del contratto di vendita non saranno subordinati alla capacità dell'acquirente di ottenere tali "endorsements" e, se l'acquirente non è in grado di ottenere tali "endorsements", l'acquirente sarà comunque obbligato a procedere al perfezionamento del trasferimento di proprietà (cd. "closing") contemplato dal presente avviso pubblico, senza riduzione del prezzo di acquisto o compensazione con il prezzo di acquisto;

- c) il perfezionamento del trasferimento di proprietà (cd. “*closing*”), come definito nel contratto di vendita, non subirà ritardi a seguito della richiesta dell'acquirente.

Per maggiori informazioni si rimanda ai documenti relativi al titolo di proprietà di cui all'**Allegato 7**.

6. Modalità di effettuazione dell'asta

a) L'asta si svolgerà con la presentazione di offerte riservate e in busta chiusa **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta di **USD 20.000.000 (venti milioni di dollari statunitensi)**.

b) Le offerte economiche dovranno essere redatte conformemente all'**Allegato 2**, disponibile presso gli Uffici della Rappresentanza permanente, ubicata all'indirizzo 885 Second Ave, One Dag Hammarskjold Plaza, 49th floor, New York, NY 10017, e sul sito internet <https://italyun.esteri.it>.

c) Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato scrupolosamente tutte le disposizioni contenute nel presente avviso e nei relativi allegati.

d) Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (*persone fisiche e giuridiche, private e pubbliche, statunitensi e straniere*) in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la Rappresentanza permanente e che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto secondo le leggi statunitensi a livello federale, dello Stato di New York e della Città di New York, dove è ubicato l'immobile, e secondo la propria legislazione nazionale, se diversa da quella statunitense.

e) L'asta, fatto salvo quanto previsto nelle condizioni generali, sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida, e in questo caso sarà priva di forza e di efficacia.

B) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. Termini di partecipazione

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire l'offerta economica di cui al paragrafo A) CONDIZIONI GENERALI, unitamente alla documentazione di seguito riportata, alla Rappresentanza permanente d'Italia presso le Nazioni Unite – New York, 885 Second Avenue, One Dag Hammarskjold Plaza, 49th floor, New York, NY 10017, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 29 settembre 2023 a pena di esclusione.

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso la Rappresentanza permanente dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle 13.00 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta), ovvero recapitate, ad esclusivo rischio dell'offerente, a mezzo raccomandata A/R o corriere espresso (*overnight courier service or equivalent*). In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dalla Rappresentanza permanente come prova di ricezione.

Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

La Rappresentanza permanente è esente da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

2. Documentazione richiesta

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- a) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 1), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da cui risulti tra l'altro:
- che l'offerente è a conoscenza e accetta incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente avviso d'asta e relativi allegati;
 - che l'offerente ha la capacità finanziaria per concludere la transazione immobiliare, in conformità ai termini e alle condizioni di cui al presente avviso d'asta e al contratto di vendita;
 - il dato relativo al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
 - che l'offerente ha sottoscritto il contratto di vendita (Allegato 6) e ne accetta incondizionatamente tutte le clausole, inclusi i termini di pagamento;
 - che l'offerente ha sottoscritto l'accordo sul deposito a garanzia (Allegato 8) e ne accetta incondizionatamente tutte le clausole.

Inoltre,

- **se l'offerente è persona fisica [opzione 1]:**
 - una dichiarazione di assenza di carichi penali pendenti o di condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diverso dagli Stati Uniti;
- **se l'offerente è una società o svolge attività imprenditoriale [opzione 2]:**
 - una dichiarazione del legale rappresentante di assenza di pendenza di procedura fallimentare o di liquidazione a carico dell'impresa secondo la legislazione statunitense ovvero del Paese in cui ha sede legale l'impresa se diverso dagli Stati Uniti; e una dichiarazione di assenza di carichi penali pendenti o di condanne che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con soggetti privati e pubblici a carico del medesimo rappresentante

legale secondo la propria legislazione nazionale e secondo la legislazione del Paese di residenza legale, se diverso dagli Stati Uniti;

- una copia della visura camerale dell'impresa oppure degli atti di costituzione societaria ("*corporate formation documents*"), non anteriori a 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

➤ **se l'offerente è Ente pubblico [opzione 3]:**

- una dichiarazione del legale rappresentante di assenza di pendenza di procedure amministrative analoghe a quelle fallimentari o di liquidazione a carico dell'Ente, secondo la propria legislazione nazionale.

Il nominativo del potenziale acquirente, o di qualsiasi altra società a lui riconducibile o comunque affiliata, ecc., non deve essere presente in alcuna "black list" dell'Office of Foreign Assets Control ("OFAC") del Dipartimento del Tesoro degli Stati Uniti, o di qualsiasi altro ente governativo equivalente negli Stati Uniti (a livello federale, statale e della Città di New York) o nell'Unione Europea. L'inserimento in una di queste liste nere comporterà l'esclusione dalla procedura d'asta.

Prima di controfirmare il contratto di vendita, la Rappresentanza permanente si riserva la facoltà di richiedere ogni genere di documentazione che attesti che quanto autocertificato nell'**Allegato 1** sia veritiero, corretto e conforme a ogni normativa applicabile.

b) offerta d'asta (Allegato 2). L'offerta economica (prezzo di acquisto) deve essere ferma e avere una validità di 180 giorni dalla data di presentazione.

3. Non ammissibilità di offerte per procura

Non sono ammesse offerte per procura, salvo il caso dei legali rappresentanti di persone giuridiche pubbliche e private e di società che svolgono attività imprenditoriale.

4. Garanzia mediante versamento al cd. "Escrow Agent"

Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta e presentare un'offerta, dovrà presentare la documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia dell'offerta, di USD 1.000.000 (un milione di dollari statunitensi), pari al 5 % del prezzo a base d'asta.

La garanzia deve essere costituita mediante versamento (*ACH transfer*) sul seguente conto corrente bancario intestato a Titlevest LLC (il cd. "*Escrow Agent*"), in conformità all'allegato accordo sul deposito a garanzia (cd. "*Escrow Agreement*") (**Allegato 8**):

<i>Bank:</i>	<i>First American Trust, FSB</i>
<i>Address:</i>	<i>5 First American Way, Santa Ana, California, 92707</i>
<i>Account Name:</i>	<i>TitleVest Agency, LLC</i>
<i>Account Number:</i>	<i>3132040000</i>
<i>Routing/ABA Number:</i>	<i>122241255</i>
<i>Swift Code:</i>	<i>FATUUS66</i>

L'ammontare della somma versata a titolo di deposito cauzionale dal soggetto aggiudicatario sarà imputato in conto prezzo al momento della stipula.

Entro trenta giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno restituiti i depositi cauzionali costituiti a garanzia dell'offerta.

Assegni personali o aziendali, lettere bancarie o lettere di credito non saranno accettati dall'*Escrow Agent*. Non possono essere accettati e non saranno accettati neppure gli assegni circolari a nome dell'offerente.

L'offerente che ha presentato l'offerta risultata vincente, accettata dalla Rappresentanza permanente, è legalmente obbligato ad acquistare e pagare l'immobile che si è aggiudicato. Il pagamento dell'intero prezzo di acquisto deve essere obbligatoriamente effettuato entro il termine specificato nel contratto di vendita.

5. Finanziamento

Questa è una vendita in contanti ("*cash sale*"). L'acquirente è personalmente responsabile dell'ottenimento di adeguati finanziamenti. Si raccomanda fortemente agli offerenti di effettuare tutti gli approfondimenti del caso e di assicurarsi adeguati finanziamenti, ove necessari, prima di presentare la propria offerta.

Il mancato ottenimento del finanziamento durante il processo di "*closing*" non solleva l'acquirente dalle sue responsabilità legali e dall'obbligo di concludere il contratto di vendita. Il mancato rispetto di tutte le disposizioni del contratto di vendita in merito al passaggio di proprietà può comportare la risoluzione del contratto per inadempienza dell'acquirente e può comportare la perdita di qualsiasi caparra/deposito.

6. Presentazione della documentazione di offerta

La documentazione relativa all'offerta (busta A documenti amministrativi e busta B offerta economica) dovrà pervenire entro il termine di cui al paragrafo B) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, punto 1, in apposito plico sigillato (busta grande), al seguente indirizzo:

DO NOT OPEN – June 29th 2023 Public Bid
Permanent Mission of Italy to the UN
c/o Administration Office
885 Second Avenue, One Dag Hammarskjold Plaza, 49th floor
New York, NY 10017

Nel plico dovranno essere indicati le generalità e l'indirizzo del mittente e la dicitura "*DO NOT OPEN – June 29th 2023 Public Bid*".

Il plico, per assicurarne l'integrità, dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Buste documenti ed offerta. All'interno del plico andranno inseriti, a pena di esclusione, due buste piccole chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura, recanti le stesse intestazioni del plico con la dicitura, rispettivamente:

- A) "DOCUMENTI AMMINISTRATIVI",
- B) "OFFERTA ECONOMICA".

BUSTA A – DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

Nella busta A “DOCUMENTI AMMINISTRATIVI” andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) dichiarazione sostitutiva di cui all'Allegato 1, debitamente compilata;
- 2) quietanza del versamento di USD 1.000.000 sul conto corrente bancario del cd. “Escrow Agent”;
- 3) copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- 4) [se l'offerente è una società o svolge attività imprenditoriale] copia della visura camerale dell'impresa oppure degli atti di costituzione societaria (“*corporate formation documents*”), non anteriori a 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- 5) Contratto di vendita (cd. “Purchase Agreement”) approvato e debitamente sottoscritto secondo le modalità stabilite nel presente avviso d'asta (Allegato 6);
- 6) Accordo sul deposito a garanzia (cd. “Escrow Agreement) debitamente firmato (Allegato 8)

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

Nella busta B “OFFERTA ECONOMICA” dovrà essere inserito il modello di offerta di cui all'Allegato 2 debitamente compilato.

Nel ribadire che le buste A e B devono pervenire chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, si precisa che la documentazione pervenuta in maniera non conforme alle disposizioni sopra specificate comporterà la nullità dell'offerta.

C) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Seduta pubblica di apertura delle offerte

L'asta avrà luogo nella sede della Rappresentanza permanente, il giorno 2 ottobre 2023, alle ore 10.00, in seduta pubblica, aperta ai concorrenti che hanno presentato offerta, nonché ai soggetti muniti di apposita delega. La Commissione di valutazione, nominata all'uopo dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, procederà all'apertura dei plichi ed esaminerà la documentazione allegata agli stessi.

Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta. Non saranno accettate offerte inferiori allo stesso, ossia inferiori a USD 20.000.000 (venti milioni di dollari statunitensi).

Dal momento che questa è una vendita interamente in contanti (cd. "*all cash deal*") non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per la Rappresentanza permanente.

L'aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto nelle condizioni generali, ha luogo in favore di colui che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di unica offerta pervenuta, purché ritenuta idonea e congrua.

La Rappresentanza permanente si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere o interrompere definitivamente la procedura, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo. Si riserva altresì il diritto di rifiutare alcune o tutte le offerte, e di derogare a qualsiasi carenza tecnica nelle offerte.

2. Parità di offerte pervenute e rilanci

Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta, questi soli, ove presenti, saranno invitati, con il metodo delle offerte riservate e in busta chiusa, a formulare una nuova offerta nel corso della medesima seduta, sempreché gli stessi concordino per tale modalità. In caso di mancata contestuale presenza o di mancato accordo per la formulazione immediata di nuove offerte, gli stessi concorrenti saranno invitati a presentare una nuova offerta entro 2 giorni dalla seduta, con le stesse modalità previste per la prima offerta.

Consegnate le buste, sarà dichiarato aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non accettino di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

3. Diritti di prelazione

La presente asta non pregiudica l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto.

4. Effetti dell'aggiudicazione

L'aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di vendita, che è allegato e incorporato al presente avviso pubblico (**Allegato 6**), ed è stato già sottoscritto dall'acquirente e allegato all'atto di presentare la sua offerta (**Allegato 6**).

5. Condizioni di vendita

L'immobile è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

L'acquirente prende atto e accetta il fatto che l'efficacia del contratto di vendita è subordinata all'approvazione da parte della Corte dei Conti della Repubblica Italiana, organo che esercita il controllo preventivo di legittimità.

Il concorrente/acquirente accetta che, una volta che il contratto di vendita sarà stato firmato da entrambe le parti, dovrà essere tradotto in italiano e trasmesso per approvazione alla Corte dei Conti. Il concorrente/acquirente accetta inoltre che l'obbligo della Rappresentanza permanente di trasferire la proprietà dell'immobile ai sensi del contratto di vendita è subordinato alla ricezione dell'approvazione ufficiale da parte della Corte dei Conti. Qualora l'approvazione ufficiale da parte della Corte dei Conti non dovesse pervenire, per qualsiasi ragione, il contratto di vendita sarà da considerarsi nullo e privo di ogni efficacia e la Rappresentanza permanente restituirà al concorrente il deposito cauzionale e il secondo deposito aggiuntivo (come definiti nel contratto di vendita), senza alcun interesse, e nessuna delle parti potrà vantare o far valere alcun diritto, obbligazione o responsabilità nei confronti dell'altra.

6. Secondo deposito aggiuntivo, obblighi del compratore e della Rappresentanza permanente

Una volta che la Rappresentanza permanente avrà accettato un'offerta, entro (5) giorni di calendario, il concorrente risultato vincitore dovrà obbligatoriamente versare un secondo deposito aggiuntivo del 5%, pari a USD 1.000.000 (un milione di dollari statunitensi), sul conto corrente bancario intestato a Titlevest LLC (il cd. "Escrow Agent"), di cui al paragrafo B) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, punto 4.

Una volta versato il deposito aggiuntivo del 5%, il contratto di vendita ("*Purchase Agreement*") dovrà essere completato, indicando l'importo dell'offerta accettata e i dati identificativi dell'offerente. Il contratto definitivo di vendita sarà quindi sottoposto alla Rappresentanza permanente per la revisione finale e controfirma.

Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di legge con la sottoscrizione del contratto di vendita ("*Purchase Agreement*"), ma gli obblighi in capo alla Rappresentanza permanente sono subordinati all'approvazione del contratto da parte delle autorità italiane competenti, ai sensi del paragrafo C) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA, punto 5.

7. Rinuncia del compratore

In caso di rinuncia o violazione dei termini stabiliti nel contratto di vendita, il concorrente risultato vincitore decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento del deposito cauzionale e del deposito aggiuntivo, se applicabile. In tale evenienza, la Rappresentanza permanente si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione dell'immobile in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

Il mancato versamento del deposito cauzionale del 5% (paragrafo B) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, punto 4, e/o del secondo deposito aggiuntivo del 5% (paragrafo C) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA, punto 6), e/o dei pagamenti finali, e/o il rispetto delle tempistiche indicate nel presente avviso e nella documentazione di gara in allegato, incluso il contratto di vendita, costituiranno grave inadempimento del miglior offerente e potranno comportare la risoluzione e la decadenza da ogni diritto, titolo e interesse che l'acquirente possa aver acquisito.

In tal caso, la titolarità dell'immobile rimarrà alla Rappresentanza permanente e comporterà l'incameramento di tutti i depositi già versati.

Se l'inadempienza si verifica a causa del mancato versamento del secondo deposito aggiuntivo, l'acquirente sarà responsabile nei confronti della Rappresentanza permanente per la liquidazione dei danni pari all'importo del deposito cauzionale e del secondo deposito.

D) INFORMAZIONI FINALI

1. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è il Commissario Amministrativo dott. Eugenio Boldrini, recapiti tel. (+1) 646 840 5361; email admin.italyun@esteri.it.

2. Termini di conclusione del procedimento

Il presente procedimento si concluderà entro 180 giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

3. Trattamento e conservazione dei dati

Il trattamento dei dati pervenuti, che costituisce condizione di partecipazione all'asta, avverrà solo per le finalità di cui al presente avviso d'asta e in conformità al Regolamento (UE) 679/2016 e alle altre disposizioni normative vigenti, incluse tutte le leggi statunitensi a livello federale, dello Stato di New York e della Città di New York.

Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Gli stessi dati verranno conservati agli atti della Rappresentanza permanente e dell'Amministrazione centrale per soli fini di controllo amministrativo e contabile e comunque per un tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti e trattati.

4. Turbative

Si procederà a termini dei rispettivi Codici Penali contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti, e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Le pratiche che eliminano la concorrenza, come le offerte collusive, possono comportare azioni penali, civili e/o amministrative contro i responsabili.

5. Foro competente

In caso di controversie, il foro competente a giudicare è quello della giurisdizione dello Stato di New York, in cui si trova l'immobile oggetto della lite.

Nessuna clausola di questo avviso d'asta può essere interpretata come una rinuncia esplicita o implicita alle immunità riconosciute alla Rappresentanza permanente dal diritto internazionale.

6. Dichiarazioni orali e modifiche

Il giorno della vendita potranno essere apportate rettifiche allo stato della proprietà o alle descrizioni di cui al presente avviso. Tali modifiche prevalgono sulle informazioni relative all'immobile contenute nel presente avviso, ma non alterano in alcun modo i termini e le condizioni generali di vendita.

Nessuna disposizione del contratto di vendita, inclusi i requisiti applicabili, dovrà essere interpretata come vincolante per la Rappresentanza permanente, a meno che non sia fornita e concordata per iscritto dalla Repubblica Italiana o da un suo rappresentante validamente designato.

Il presente avviso d'asta, con relativi allegati, è redatto e pubblicato in lingua italiana e in lingua inglese. Nel caso di discrepanza tra il testo in lingua italiana e il testo in lingua inglese farà fede esclusivamente il testo in lingua inglese. Il testo può essere consultato sul sito internet di questa

Rappresentanza permanente <https://italyun.esteri.it/> e del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale <https://www.esteri.it/>.

New York, 29 giugno 2023

Il Rappresentante permanente
Amb. Maurizio MASSARI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1	MODELLO DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
ALLEGATO 2	MODELLO OFFERTA ECONOMICA
ALLEGATO 3	INFORMATIVA SULLA PROTEZIONE DELLE PERSONE FISICHE CON RIGUARDO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
ALLEGATO 4	RICOSTRUZIONE STORICA E ARCHITETTONICA DELL'IMMOBILE, CON RELATIVA GALLERIA FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI
ALLEGATO 5	ELENCO DELLE PERTINENZE ("FIXTURES") E DEGLI ELETTRODOMESTICI ("APPLIANCES") CHE SARANNO ALIENATI CON L'IMMOBILE
PACCHETTO DI "DUE DILIGENCE" *	
ALLEGATO 6	CONTRATTO DI VENDITA (CD. "PURCHASE AGREEMENT")
ALLEGATO 7	DOCUMENTI RELATIVI AL TITOLO DI PROPRIETÀ
ALLEGATO 8	ACCORDO SUL DEPOSITO A GARANZIA (CD. "ESCROW AGREEMENT")

**** Le informazioni di "due diligence" relative alla proprietà offerta in vendita non saranno direttamente allegate all'avviso di gara, ma saranno rese disponibili durante le visite e ispezioni programmate, o secondo modalità da concordare tra le parti.***