

#### ALLEGATO 4

##### Schema Offerta di Acquisto Ulteriore

- DA INSERIRSI NELLA BUSTA DENOMINATA BUSTA D - "OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO ULTERIORE" -

\*\*\*

[Luogo, data] 2022

Egregi Commissari Straordinari

Oggetto: Procedura di Gara "Castello di Parella" - Offerta di Acquisto Ulteriore

Egregi Signori,

facciamo riferimento al bando di gara per la raccolta di offerte irrevocabili vincolanti per: (i) l'acquisto del complesso immobiliare denominato "Castello di Parella"; e per la contestuale possibile presentazione di offerte vincolanti per (ii) l'acquisto del ramo d'azienda di proprietà di Vistaterra per l'esercizio di attività alberghiera, di somministrazione di alimenti e bevande e di ristorazione nei confronti del pubblico e organizzazione di eventi corrente presso il "Castello di Parella", di taluni terreni di proprietà di Manitalidea, di taluni terreni di proprietà di Vivai Canavesani e del c.d. biolago di proprietà di Vivai Canavesani pubblicato in data \_\_\_\_\_

Salvo ove diversamente indicato, i termini con la iniziale maiuscola avranno lo stesso significato loro attribuito nel bando e nel relativo disciplinare (il "**Disciplinare**").

La denominazione del sottoscritto offerente è \_\_\_\_\_, una società costituita nella forma societaria di \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, c.f. e p.iva \_\_\_\_\_ iscritta nel registro delle imprese di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ ("**Offerente**").

La presente offerta irrevocabile e vincolante viene sottoscritta da \_\_\_\_\_ nella sua qualità di rappresentante dell'Offerente in virtù della seguente documentazione \_\_\_\_\_, che è debitamente allegata alla presente offerta vincolante irrevocabile d'acquisto.

Con la presente, il sottoscritto Offerente - in conformità al bando e al Disciplinare - intende presentare un'offerta vincolante per l'acquisto del Ramo d'Azienda, dei Terreni Vivai Canavesani Srl e del Biolago, individuati sulla base della documentazione caricata in VDR che l'Offerente conferma di aver visionato e di conoscere, nonché a sottoscrivere, in caso di aggiudicazione, la relativa documentazione contrattuale rilevante.

A fini di chiarezza, si precisa che la presente offerta di acquisto ha ad oggetto il Ramo d'Azienda, i Terreni Vivai Canavesani e del Biolago nella loro interezza, ivi incluso con riferimento ad eventuali aree concesse in godimento a terzi.

Ai fini di quanto indicato nel Disciplinare, con la presente offerta, l'Offerente si dichiara disponibile a:

1. acquistare il Ramo d'Azienda per un prezzo pari a **Euro**: \_\_\_\_\_;
2. acquistare i Terreni Vivai Canavesani per un prezzo pari a **Euro**: \_\_\_\_\_;
3. acquistare il Biolago per un prezzo pari a **Euro**: \_\_\_\_\_;

Per un prezzo offerto complessivamente pari a **Euro:** \_\_\_\_\_;

L'Offerente dichiara altresì di impegnarsi, ora per allora, a partecipare all'eventuale procedura competitiva da disporsi anche ai sensi degli articoli 105 e seguenti della legge fallimentare per la vendita del Ramo d'Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vistaterra e del Biolago, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 270/1999.

Sempre ai fini di quanto indicato nel Disciplinare, con la presente offerta, l'Offerente si dichiara altresì disponibile a sottoscrivere un contratto di vendita del Ramo d'Azienda, dei Terreni Vivai Canavesani, del Biolago, ai fini dell'acquisto della proprietà dei predetti beni, nello stato di fatto in cui si troveranno, senza alcuna garanzia per vizi, evizione o altra mancanza visto e piaciuto dei beni, con formula "*visto e piaciuto*", nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 270/1999 e previo ottenimento delle eventuali necessarie autorizzazioni, il cui contenuto sarà in linea con il seguente schema:

**– Terreni Vivai Canavesani e Biolago**

<b>Identificazione degli immobili</b>	<p>Il perimetro dei Terreni Vivai Canavesani e del Biolago è individuato sulla base di quanto indicato nel Disciplinare e nella documentazione caricata in VDR – che l'Offerente dichiara di aver visionato e di conoscere – tuttavia, resta inteso che l'identificazione dei predetti immobili di cui alla documentazione caricata in VDR non è tassativa.</p> <p>L'Offerente dichiara sin da ora di accettare quanto sopra e rinuncia, ora per allora, in caso di aggiudicazione, a sollevare qualsivoglia eccezione e/o contestazione in relazione ad eventuali inconsistenze e/o discrepanze rispetto a quanto rappresentato e caricato in VDR.</p>
<b>Consegna degli immobili</b>	<p>I Terreni Vivai Canavesani e il Biolago saranno venduti e concessi in godimento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si troveranno alla data di stipula del contratto di vendita.</p> <p>L'Offerente dichiara sin da ora di aver preso attenta visione dei predetti immobili e riconoscerà espressamente che gli stessi sono conformi alle proprie aspettative ed esigenze nonché pienamente idonei alle funzioni per cui essa intende acquistarli, rinunciando a sollevare qualsivoglia eccezione nei confronti dei Commissari Straordinari.</p>
<b>Condizione sospensiva legale e ulteriori previsioni</b>	<p>Il contratto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva ai sensi dell'articolo 61 del Testo Unico.</p>

	<p>Pertanto, l'efficacia della vendita non sarà immediata in quanto sottoposta alla condizione sospensiva legale che da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri enti interessati non venga esercitato, nei termini di legge, ossia entro i 60 giorni successivi dal ricevimento della comunicazione dell'offerta in prelazione, il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 60 del Testo Unico. Nel contratto di vendita dovrà essere altresì previsto, tra l'altro, che: (i) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59 del Testo Unico, sarà richiesto all'acquirente di provvedere ad effettuare la denuncia di trasferimento, presso il competente Soprintendente del luogo ove si trova l'Immobile, entro 30 giorni; e (ii) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 61 del Testo Unico è vietata la consegna dell'Immobile prima del decorso del termine per l'esercizio della prelazione legale.</p>
<b>Dichiarazioni e garanzie del venditore – Espressa esclusione</b>	<p>L'Aggiudicatario riconoscerà espressamente, anche attraverso la previsione della clausola "<i>visto e piaciuto</i>" che il venditore non assume alcuna garanzia per quanto concerne (in via meramente esemplificativa) l'identità, la consistenza dei Vivai Canavesani e del Biolago, lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza, le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi di lavoro, l'esistenza e/o la regolarità della documentazione relativa agli immobili medesimi.</p>

**– Ramo d'Azienda**

<b>Identificazione del Ramo d'Azienda</b>	<p>Il perimetro del Ramo d'Azienda include il complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa relativa all'attività alberghiera, di somministrazione di alimenti e bevande e di ristorazione nei confronti del pubblico, di organizzazione di matrimoni, ricevimenti ed eventi in genere corrente svolta presso l'Immobile nonché tutti gli eventuali diritti spettanti a Vistaterra sull'Immobile.</p> <p>Si precisa che il Ramo d'Azienda non è in esercizio.</p> <p>Fermo quanto precede, a titolo meramente esemplificativo, e non tassativo, sono compresi nel Ramo d'Azienda:</p>
---	--

- (a) gli impianti come individuati e documentati in VDR;
- (b) i beni mobili, gli arredi, i macchinari e i beni strumentali come individuati e documentati in VDR;
- (c) i contratti e i rapporti giuridici pendenti come individuati e documentati in VDR;
- (d) i contratti di lavoro con i dipendenti di Vistaterra, indicati in VDR (ove applicabile);
- (e) le concessioni, autorizzazioni, certificazioni, permessi, licenze, nonché le situazioni giuridiche soggettive connesse ai provvedimenti di natura autorizzatoria e concessoria necessari per l'esercizio dell'attività come individuati e documentati in VDR, ivi incluse le autorizzazioni di licenza alberghiera e quelle di ristorazione e organizzazione di eventi;
- (f) il capitale circolante netto costituito dalle rimanenze di magazzino;
- (g) i beni relativi al Ramo d'Azienda presso terzi come individuati e documentati in VDR;
- (h) i requisiti e le referenze inerenti al Ramo d'Azienda;
- (i) i diritti spettanti a Vistaterra sull'Immobile.

I crediti di qualsiasi genere e/o natura e i debiti di qualsiasi genere e/o natura sono posti, rispettivamente, a favore ovvero, a seconda del caso, a carico del Concedente ove siano sorti anteriormente alla data di stipula del contratto di cessione, o traggano la loro causa da fatti, atti, eventi, omissioni o circostanze verificatesi anteriormente alla predetta data.

A tale riguardo si sottolinea che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63, comma 5, del D.Lgs. n. 290/1999 *“salva diversa convenzione, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute, anteriori al trasferimento”*.

A fini di chiarezza si precisa che il Ramo d'Azienda è individuato sulla base di quanto indicato nel Disciplinare e nella documentazione caricata in VDR – che l'Offerente dichiara di aver visionato, di conoscere e di ritenere idonea all'individuazione del perimetro del Ramo d'Azienda medesimo – tuttavia, resta inteso che l'identificazione degli elementi compresi nel Ramo

	<p>d'Azienda di cui alla documentazione caricata in VDR non è tassativa.</p> <p>Con particolare riferimento all'eventuale inclusione di dipendenti, anche alla luce delle determinazioni e azioni assunte e/o assumende da parte dei Commissari Straordinari nell'ambito della procedura di amministrazione straordinaria con riferimento ai rapporti di lavoro originariamente inclusi nel Ramo d'Azienda, si formula integrale rinvio alla documentazione di aggiornamento caricata in VDR.</p> <p>L'Offerente dichiara sin da ora di accettare quanto sopra e rinuncia, ora per allora, in caso di aggiudicazione, nella sua qualità di aggiudicatario, a sollevare qualsivoglia eccezione e/o contestazione in relazione ad eventuali inconsistenze e/o discrepanze rispetto a quanto rappresentato e caricato in VDR e/o all'idoneità del Ramo d'Azienda all'uso di interesse dell'offerente medesimo.</p>
<b>Consegna Ramo d'Azienda</b>	<p>Il Ramo d'Azienda sarà venduto, "<i>visto e piaciuto</i>" nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si troverà alla data di stipula del contratto di vendita e ritenuto idoneo all'uso di interesse dell'offerente.</p> <p>L'Aggiudicatario dichiarerà di aver preso attenta visione del Ramo d'Azienda e riconoscerà espressamente che lo stesso è conforme alle proprie aspettative ed esigenze nonché pienamente idoneo alle funzioni per cui essa intende acquistarlo, rinunciando a sollevare qualsivoglia eccezione.</p>
<b>Dichiarazioni e garanzie del venditore – Espressa esclusione</b>	<p>L'Aggiudicatario riconoscerà espressamente, anche attraverso l'inserimento di clausola "<i>visto e piaciuto</i>", che il venditore non assume alcuna garanzia per quanto concerne (in via meramente esemplificativa), i vizi, l'evizione, l'identità, la consistenza del Ramo d'Affitto, la qualità dei beni, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, l'avviamento, i rapporti commerciali e/o contrattuali di qualsiasi tipo, la loro fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e le potenzialità di sviluppo, il funzionamento dei beni, lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la</p>

	conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza dei beni ricompresi nel Ramo d'Azienda, le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi di lavoro, l'esistenza e/o la regolarità della documentazione relativa agli immobili in cui l'attività viene esercitata.
<b>Dipendenti</b>	L'Aggiudicatario si impegna al previo rispetto delle eventuali necessarie procedure di consultazione sindacali, ove applicabili.
<b>Copertura assicurativa</b>	Il Conduttore si impegna a mantenere idonee coperture assicurative in relazione al Ramo d'Azienda e agli immobili in cui è esercitata l'attività a garanzia dei rischi verso terzi e danneggiamenti ed in particolare, a stipulare idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi e della responsabilità verso i prestatori di lavoro e a mantenerla in vigore per tutta la durata degli impegni previsti ai sensi dell'articolo 63 del D.lgs n. 270/1999 e a stipulare ovvero subentrare nelle polizze di assicurazione per la responsabilità civile e/o incendio, furto, atti vandalici, nonché nelle polizze necessarie per esercitare l'attività aziendali come stabilito dalle autorizzazioni, certificazioni richieste dalla normativa applicabile.

A garanzia della serietà della presente Offerta è versata – mediante assegno circolare all'ordine di Vistaterra contenuto nella **BUSTA C – Cauzione** una cauzione di importo pari al 10% del prezzo base di gara del Ramo di Azienda, dei Terreni e del Biolago (Prezzo Base di Gara Lotto 2), come riportato nel Disciplinare.

L'Offerente prende atto che l'esecuzione del relativo contratto di vendita sarà in ogni caso subordinata all'espletamento della procedura di consultazione sindacale ai sensi dell'articolo 47 della Legge n. 428/1990 (ove applicabile) e alla conferma dell'aggiudicazione da parte del MISE.

La presente Offerta è valida ed irrevocabile per 120 giorni dalla data di sottoscrizione della stessa.

Timbro e firma