

MANITALIDEA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
VISTATERRA S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
VIVAI CANAVESANI S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
DISCIPLINARE PER LA RACCOLTA DI OFFERTE IRREVOCABILI VINCOLANTI PER

- (1) L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASTELLO DI PARELLA" DI MANITALIDEA S.P.A. IN A.S.

E PER LA CONTESTUALE POSSIBILE PRESENTAZIONE DI OFFERTE VINCOLANTI PER

- (2) L'ACQUISTO DEL RAMO D'AZIENDA 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 VISTATERRA S.R.L. IN A.S., DI TALUNI TERRENI DI MANITALIDEA S.P.A. IN A.S., DI TALUNI TERRENI DI VIVAI CANAVESANI S.R.L. IN A.S. E DEL CD. BIOLAGO DI VIVAI CANAVESANI S.R.L. IN A.S. (QUALE UNICO LOTTO).

NEI TERMINI DI SEGUITO INDICATI

1. PREMESSE

- 1.1. La società **Manitalidea S.p.A. in amministrazione straordinaria**, con sede legale in Ivrea (TO), Via G. Di Vittorio, n.29, iscritta al Registro Imprese di Torino, C.F. e P.Iva 07124210019 ("**Manitalidea**"):

- (a) è una società attiva nel settore del *facility management* e il suo oggetto sociale consiste, tra l'altro, nell'attività di analisi e elaborazione di progetti, studi tecnici e preventivazione costi dei servizi manutentivi, civili, industriali ed ospedalieri; nell'assistenza tecnico-organizzativa alle imprese nelle fasi di avviamento cantieri, ottimizzazione del servizio, nell'impiego di prodotti e attrezzature, nella ricerca ed applicazione di metodologie e tecnologie innovative; nell'assistenza nell'acquisizione di materiali, beni e servizi; nella definizione e stesura di progetti di riorganizzazione di ristrutturazione e di assistenza completa all'attuazione dei progetti stessi, studi di fattibilità e verifiche relative a nuovi prodotti, attrezzature e macchinari; nell'organizzazione tecnico-qualitativa dei servizi; l'analisi dei tempi e metodi per l'effettuazione degli interventi operativi; nel controllo qualità dei servizi effettuati;
- (b) è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Castello di Parella" sito presso l'omonimo comune ("**Immobile**");
- (c) è proprietaria di taluni terreni adiacenti all'Immobile medesimo (i "**Terreni Manitalidea**");

- (d) detiene il 100% del capitale sociale della società Vistaterra S.r.l. in amministrazione straordinaria, con sede legale in Parella (TO), Via Carandini, n.40, iscritta al Registro Imprese di Torino, C.F. e P.Iva 11688930012 ("**Vistaterra**");
- (e) detiene il 100% del capitale sociale della società Vivai Canavesani S.r.l. in amministrazione straordinaria con sede legale in Colletterto Giacosa (TO), Via Ceretto n. 1, C.F. e P.Iva 10409390019 ("**Vivai Canavesani**");
- (f) è soggetta alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi del D.Lgs. n. 270/1999. In particolare:
 - (i). in data 4 febbraio 2020 il Tribunale di Torino, con la sentenza n. 34/2020, ha dichiarato lo stato di insolvenza di Manitalidea ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del D.Lgs. n. 270/1999 nominando Giudice Delegato il dottor Stefano Miglietta e il dottor Antonio Zecca, l'avv. Antonio Casilli e il dottor Francesco Schiavone Panni quali commissari giudiziali (congiuntamente i "**Commissari Giudiziali**");
 - (ii). con decreto del 30 luglio 2020, sulla scorta delle valutazioni esposte dai Commissari Giudiziali nella propria relazione e del parere espresso dal Ministero dello Sviluppo Economico ("**MISE**") in data 15 giugno 2020, il Tribunale di Torino ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria di Manitalidea, confermando i Commissari Giudiziali nella gestione dell'impresa sino alla nomina del commissario straordinario;
 - (iii). con decreto del 7 agosto 2020 del MISE, i Commissari Giudiziali sono stati nominati commissari straordinari (i "**Commissari Straordinari**");
 - (iv). con provvedimento in data 20 gennaio 2021, è stato nominato il Comitato di sorveglianza di Manitalidea;
 - (v). in data 5 gennaio 2021, è stata autorizzata l'esecuzione del programma di Manitalidea.

1.2. **Vistaterra:**

- (a) è una società attiva nel settore del verde e il suo oggetto sociale consiste principalmente nella realizzazione e manutenzione di aree verdi, aree attrezzate ed urbanizzazioni di settore, nonché la produzione e commercio di prodotti alimentari in genere, somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compresi alcolici e superalcolici con o senza intrattenimenti, gestione in proprio o per conto di terzi di alberghi, residence, motel, ristoranti, pensioni, centri benessere e spa;
- (b) è proprietaria di un ramo d'azienda relativo 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 presso l'Immobile ("**Ramo d'Azienda**");

- (c) è conduttrice dell'Immobile in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 29 aprile 2017 tra Manitalidea, in qualità di proprietario locatore, e la società Hortilus & Vivai S.r.l., in qualità di locatario, successivamente trasferito a Vistaterra per effetto della sottoscrizione, in data 15 giugno 2017, di un atto di cessione di ramo d'azienda tra Vistaterra medesima, in qualità di acquirente, e Hortilus & Vivai S.r.l., in qualità di venditore, che rientra espressamente nel Ramo d'Azienda. In vista della presente Procedura, verrà stipulato un nuovo contratto di locazione tra le predette società il cui contenuto sarà meglio illustrato in appresso (il "**Contratto di Locazione**");
- (d) con ricorso *ex* articoli 80 e seguenti del D.Lgs. n. 270/1999, i Commissari Straordinari di Manitalidea hanno chiesto l'accertamento dello stato di insolvenza *ex* articolo 3 del D.Lgs. n. 270/1999 di Vistaterra e l'estensione a questa società della procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 81, comma 2, D.Lgs. n. 270/1999, previo accertamento dell'appartenenza di Vistaterra al gruppo di imprese di cui fa parte Manitalidea;
- (e) con la sentenza n. 3/2021, pubblicata il 14 gennaio 2021, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'estensione a Vistaterra della procedura di amministrazione straordinaria di Manitalidea, ammettendo Vistaterra alla predetta procedura;
- (f) in data 10 giugno 2021 è stata autorizzata l'esecuzione del programma di Vistaterra.

1.3. **Vivai Canavesani:**

- (a) è una società attiva nel settore agricolo e il suo oggetto sociale consiste tra l'altro nello svolgimento esclusivo dell'attività agricola e delle attività connesse di cui all'articolo 2135 cod. civ.;
- (b) è proprietaria di un terreno di circa Ha 2,00 nel quale è in corso la realizzazione di un biolago artificiale balneabile e di un parco alimentare sito presso le adiacenze dell'Immobile (il "**Biolago**");
- (c) è proprietaria di taluni terreni adiacenti al Biolago (i "**Terreni Vivai Canavesani**");
- (d) con ricorso *ex* articoli 80 e seguenti del D.Lgs. n. 270/1999, i Commissari Straordinari di Manitalidea hanno chiesto l'accertamento dello stato di insolvenza *ex* articolo 3 del D.Lgs. n. 270/1999 di Vivai Canavesani e l'estensione a questa società della procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 81, comma 2, D.Lgs. n. 270/1999, previo accertamento dell'appartenenza di Vivai Canavesani al gruppo di imprese di cui fa parte Manitalidea;
- (e) con la sentenza n. 4/2021, pubblicata il 14 gennaio 2021, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'estensione a Vivai Canavesani della procedura di amministrazione straordinaria di Manitalidea, ammettendo Vivai Canavesani alla predetta procedura;
- (f) in data 10 giugno 2021 è stata autorizzata l'esecuzione del programma di Vivai Canavesani.

2. LA PROCEDURA DI GARA

2.1 A seguito del deposito di apposita istanza, il MISE ha autorizzato l'esecuzione del programma di Manitalidea (in data 5 gennaio 2021) e l'esecuzione dei programmi di Vistaterra e Vivai Canavesani (in data 10 giugno 2021). Alla luce di quanto precede, i Commissari Straordinari, anche allo scopo di preservare l'integrità e il valore dei beni presenti nel patrimonio, tutelando, sia pure indirettamente, le prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali, intendono dare attuazione ai rispettivi programmi in relazione alla prospettata operazione di:

(i). cessione dell'Immobile;

e dell'eventuale contestuale

(ii). cessione del Ramo d'Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vivai Canavesani e del Biologo (quale unico lotto),

attraverso la procedura di cui al bando di gara contenente l'invito a presentare offerte e al presente Disciplinare (l'"**Operazione**").

2.2 In data 14.02.2022, il MISE, sentito il Comitato di Sorveglianza, ha autorizzato l'Operazione.

2.3 Ciò premesso, i Commissari intendono avviare una procedura (di seguito, la "**Procedura**") – in conformità alle modalità, termini e condizioni descritti nel presente disciplinare di gara – volta all'individuazione di un unico miglior offerente (l'"**Aggiudicatario**"), al quale cedere l'Immobile e, eventualmente, il Ramo d'Azienda, i Terreni Manitalidea, i Terreni Vivai Canavesani e il Biologo.

3. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VENDITA

3.1 I beni oggetto della presente Procedura di vendita sono i seguenti:

PRIMO LOTTO

(A) **Immobile:** complesso immobiliare denominato "Castello di Parella" sito presso il comune di Parella (TO), in via Carandini n. 40;

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

COMUNE DI PARELLA – via Carandini 40

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Consistenza</u>
2	576	104	F/4	
2	294	128	C/2	23 mq
2	294	117	D/8	
2	294	131	F/4	
2	294	115	C/1	80 mq
2	294	116	C/1	80 mq

2	294	122	C/1	263 mq
2	294	130	A/10	2 vani
2	294	111	C/1	190 mq
2	294	124	D/2	
2	294	119	D/8	
2	576	106	D/1	
2	693	n.d.	D/1	
2	694	n.d.	D/1	
2	707	2	D/1	
2	707	3	D/1	
2	576	107	D/2	
2	686	3	C/6	22 mq
2	686	2	C/7	256 mq
2	686	4	C/2	197 mq
2	686	5	A/4	3,5 vani
2	686	6	C/7	64 mq
2	565	3	C/7	92 mq
2	565	5	A/3	7,5 vani
2	565	4	C/2	297 mq

* La categoria catastale D/1 fa riferimento a una cabina elettrica da cedere a ENEL

NUOVO CATASTO TERRENI

COMUNE DI PARELLA

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
2	66	ENTE URBANO		1 are 8 ca
2 126		FABB RURALE		9 ca
2	217	PRATO	2	3 are 99 ca
2	228	FABB RURALE		1 are 19 ca
2	292	SEMINATIVO	1	19 are 61 ca
2	294	ENTE URBANO		90 are 41 ca
2	296	VIGNETO	2	16 are 66 ca
2	297	VIGNETO	2	1 ha 40 are 43 ca
2	451	BOSCO MISTO	U	25 are 66 ca
2	459	BOSCO CEDUO	1	4 are 44 ca
2	504	BOSCO MISTO	U	24 are 78 ca
2	505	PRATO IRRIG	1	8 are 80 ca
2	565	ENTE URBANO		11 are 53 ca
2	584	VIGNETO	1	41 are 51 ca
2	585	VIGNETO	1	25 ca
2	576	ENTE URBANO		16 are 50 ca
2	645	PRATO IRRIG	1	50 are
2	646	ENTE URBANO		1 are 60 ca
2	656	SEMINATIVO	1	1 ha 25 are 57 ca (parte - in corso di frazionamento)

SECONDO LOTTO

- (B) **Terreni Manitalidea:** terreni adiacenti all'Immobile;

NUOVO CATASTO TERRENI

COMUNE DI PARELLA

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Classamento</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>
4	86	SEMINATIVO	1	94 are 64 ca (parte - in corso di frazionamento)
2	656	SEMINATIVO	1	1 ha 25 are 57 ca (parte - in corso di frazionamento)

- (C) **Ramo d'Azienda:** ramo d'azienda relativo 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 presso l'Immobile;

- (D) **Biologo:** terreno di circa Ha 2,00 nel quale è in corso la realizzazione di un biologo artificiale balneabile e di un parco alimentare sito presso le adiacenze

NUOVO CATASTO TERRENI

COMUNE DI PARELLA

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Classamento</u>	<u>Consistenza</u> dell'Immobile;
2	644	PRATO IRRIG (in corso di frazionamento)	circa 2500 mq

- (E) **Terreni Vivai Canavesani:** terreni adiacenti al Biologo;

NUOVO CATASTO TERRENI

COMUNE DI PARELLA

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Classamento</u>	<u>Consistenza</u>
2	298	BOSCO MISTO	13 are 18 ca
2	453	PRATO	14 are 50 ca
2	644	PRATO IRRIG	3 ha 72 are 81 ca (parte - in corso di frazionamento)
2	668	SEMINATIVO	18 are 86 ca

- 3.2 Si acclude *sub* **Allegato A** una planimetria volta ad evidenziare i beni oggetto della presente Procedura, con la precisazione che, in relazione ad alcuni terreni, è in corso una procedura di frazionamento.
- 3.3 Ai fini dell'individuazione e la descrizione del perimetro dei predetti beni oggetto della presente Procedura di vendita, da trasferirsi in ogni caso nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano e si troveranno al momento della stipula della documentazione contrattuale di vendita, gli interessati potranno fare riferimento alla documentazione disponibile nella VDR (come di seguito definita).

- 3.4 Per quanto concerne la definizione del perimetro del Ramo d'Azienda 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 rinvia integralmente alla documentazione di aggiornamento caricata in VDR.
- 3.5 Ai fini dell'operatività del Ramo d'Azienda, vi è la necessità di eseguire taluni lavori di risistemazione e/o completamento di alcune aree e locali relativi all'Immobile e, in particolare all'area denominata "Corte Nuova", così come meglio individuata in VDR.

4. OGGETTO DELLE OFFERTE VINCOLANTI

4.1 Ciascun offerente potrà presentare:

- (A) un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile (le "**Offerte di Acquisto Immobile**", ciascuna l'**"Offerta di Acquisto Immobile"**); e, eventualmente anche
- (B) un'offerta per l'acquisto del Ramo d'Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vivai Canavesani e del Biolago (le "**Offerte di Acquisto Ulteriori**", ciascuna l'**"Offerta di Acquisto Ulteriore"** e, insieme alle Offerte di Acquisto Immobile, le "**Offerte di Acquisto**").

Per chiarezza si precisa che, ai fini delle Offerte di Acquisto Ulteriori, il Ramo d'Azienda, i Terreni Manitalidea, i Terreni Vivai Canavesani e il Biolago dovranno considerarsi quale lotto unico.

- 4.2 Con particolare riferimento al Ramo d'Azienda (la cui documentazione relativa ai beni materiali e immateriali e dei contratti di cui il medesimo si compone è parimenti disponibile in VDR) si sottolinea, senza pretesa di esaustività, 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"*.
- 4.3 I Commissari Straordinari privilegeranno le Offerte di Acquisto che prevedano la presentazione di Offerte di Acquisto Ulteriori. Pertanto, l'ipotesi della cessione dell'Immobile separatamente dagli altri beni costituisce ipotesi subordinata rispetto alla cessione di tutti beni sopra menzionati nella loro interezza.

5. PREZZO BASE DI GARA

5.1 Fermo quanto osservato al punto che precede, si precisa che:

- (A) con riferimento all'Immobile: il prezzo base di gara per la vendita dell'Immobile è pari ad Euro **11.973.000** (undicimilioninovecentosettantatremila/00 euro) ("**Prezzo Base di Gara Immobile**");

- (B) con riferimento agli ulteriori beni (da considerarsi quale lotto unico) pari ad Euro **1.130.000** (unmilione centotrentamila/00 euro), così suddiviso:
- (a) il prezzo base di gara per la vendita del Ramo d'Azienda è pari ad Euro **103.000** (centotremila/00 euro);
 - (b) il prezzo base per la vendita dei Terreni Manitalidea è pari ad Euro **120.000** (centoventimila/00 euro);
 - (c) il prezzo base per la vendita dei Terreni Vivai Canavesani è pari ad Euro **107.000** (centosettemila/00 euro);
 - (d) il prezzo base di gara per la vendita del Biolago è pari ad Euro **800.000** (ottocentomila/00 euro).

6. LA DOCUMENTAZIONE DELL'OPERAZIONE

6.1 Con riferimento alla documentazione contrattuale di vendita si precisa quanto segue:

- (A) il contratto di vendita avente ad oggetto, tra l'altro, l'Immobile (il "**Contratto di Vendita**") sarà sottoposto alla condizione sospensiva ai sensi dell'articolo 61 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (il "**Testo Unico**"), in forza di decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 13 dicembre 1955, trascritto in data 10 febbraio 1956 al n. 03104583 e successivi decreti del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali del 4 giugno 1993 e del 27 luglio 1995, recanti apposizione di vincolo. 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;
- (B) in caso di vendita anche del Ramo d'Azienda, il contratto di vendita prevederà il subentro dell'aggiudicatario nella posizione contrattuale di Vistaterra, ivi incluso con riferimento al Contratto di Locazione medesimo che potrà eventualmente venire meno in caso di riunione in capo all'aggiudicatario della posizione di proprietario e conduttore dell'Immobile.

7. ACCESSO ALLA DATA ROOM

- 7.1 I Commissari Straordinari hanno allestito un'apposita *data room*, contenente la documentazione funzionale alla valutazione del Ramo d'Azienda, dell'Immobile e del Biologo ("VDR").
- 7.2 La Richiesta di Accesso alla VDR potrà essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri muniti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza.
- 7.3 La Richiesta di Accesso alla VDR può essere formulata anche da soggetti intenzionati a costituire un apposito veicolo societario ai fini della presentazione delle Offerte di Affitto e, se del caso, delle Offerte di Acquisto, ai fini della partecipazione alla Procedura.
- 7.4 Per poter accedere alla VDR è necessario inviare apposita richiesta motivata ai Commissari Straordinari al seguente indirizzo: manitalidea@pec.it (la "**Richiesta di Accesso alla VDR**") e dovrà essere corredata dalla documentazione di seguito indicata:
- (a) copia siglata del bando di gara e del presente Disciplinare in segno di integrale ed incondizionata accettazione di tutti i termini e le condizioni indicati nello stesso;
 - (b) un'espressa dichiarazione di interesse all'Operazione;
 - (c) una breve indicazione delle motivazioni alla base dell'interesse all'acquisto con riferimento alla prospettata Operazione;
 - (d) una breve descrizione del soggetto che presenta la Richiesta di Accesso alla VDR, ivi incluso con riguardo alle attività svolte e, ove applicabile, del gruppo di appartenenza, comprensiva dei principali dati economici e finanziari, ivi inclusi quelli relativi al settore di attività attinente a quelli rilevanti per Manitalidea, Vistaterra e Vivai Canavesani;
 - (e) copia sottoscritta dell'impegno di riservatezza e del regolamento allegati rispettivamente *sub Allegato 1* e *sub Allegato 2*;
 - (f) le referenze di un primario istituto di credito italiano attestanti le capacità finanziarie e patrimoniali del soggetto interessato che presenti Richiesta di Accesso alla VDR – nel caso in cui il soggetto interessato intenda procedere tramite una società veicolo di nuova costituzione, appositamente costituita per l'Operazione ("**Newco**"), dovrà essere inclusa una dichiarazione di impegno dei soci di quest'ultima a dotare la Newco di congrue risorse finanziarie per far fronte agli impegni di cui alle Offerte di Acquisto;
 - (g) certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio attestante l'inesistenza di procedure concorsuali (o *certificate of good standing* o documento analogo in caso di società straniera, con una traduzione italiana).
- 7.5 A fini di chiarezza si precisa che non verrà presa in considerazione alcuna Richiesta di Accesso alla VDR:

- (a) proveniente da soggetti diversi da società di capitali o assimilabili se non di diritto italiano;
- (b) proveniente da soggetti che, alla data di presentazione della Richiesta di Accesso alla VDR, siano sottoposti a procedure di liquidazione, procedure concorsuali o, in ogni caso, a qualsiasi procedura che, anche ai sensi di un ordinamento straniero, sia idonea ad evidenziare uno stato di crisi e/o insolvenza del soggetto, ovvero sia volta ad ottenere la dismissione del patrimonio e/o implichi la nomina di un curatore e/o commissario giudiziale e/o liquidatore;
- (c) che sia presentata da soggetti che non risultano aver eletto domicilio in Italia;
- (d) che sia presentata nella forma di "persona da nominare" ovvero in relazione a cui non sia chiaramente identificabile la persona giuridica e il beneficiario economico di riferimento;
- (e) che non sia redatta in lingua italiana;
- (f) che non sia in linea con quanto indicato nel bando di gara e nel presente Disciplinare.

7.6 I Commissari Straordinari, esaminate le Richieste di Accesso alla VDR e la documentazione ad essa allegata, direttamente, o per il tramite del *provider* o di soggetto all'uopo incaricati, trasmetteranno le credenziali della VDR ai soggetti ammessi alla VDR e autorizzati a partecipare alla Procedura di Gara.

8. OGGETTO E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO IMMOBILE

- 8.1 Oggetto delle Offerte di Acquisto Immobile è l'Immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si troverà alla data di stipula del Contratto di Vendita.
- 8.2 Per la descrizione dell'Immobile si rinvia alla documentazione caricata in VDR.
- 8.3 Le Offerte di Acquisto Immobile dovranno avere il contenuto indicato nell'**Allegato 3** e dovranno essere presentate con le modalità, ai termini ed alle condizioni indicate nel Disciplinare.
- 8.4 L'Offerta di Acquisto Immobile dovrà espressamente includere l'espressa assunzione dell'impegno ad eseguire taluni lavori di risistemazione e/o completamento di alcune aree e locali relativi all'Immobile e, in particolare all'area denominata "Corte Nuova", così come meglio individuata in VDR.

9. OGGETTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO ULTERIORI CHE POTRANNO ESSERE PRESENTATE CONGIUNTAMENTE ALLE OFFERTE DI ACQUISTO IMMOBILE

- 9.1 Oggetto delle Offerte di Acquisto Ulteriori – che potranno essere presentate congiuntamente alle Offerte di Acquisto Immobile – avranno ad oggetto il Ramo d'Azienda,

i Terreni Manitalidea, i Terreni Vivai Canavesani e il Biolago, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si troverà alla data di stipula del contratto di vendita.

- 9.2 Per la descrizione del Ramo d'Azienda (ivi inclusi i beni materiali e immateriali e i contratti di cui si compone), dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vivai Canavesani e del Biolago si rinvia alla documentazione caricata in VDR, con particolare riferimento alle perizie di valutazione, nonché, quanto al Ramo d'Azienda, agli aggiornamenti relativi ai rapporti di lavoro inclusi nello stesso.
- 9.3 Le Offerte di Acquisto Ulteriori dovranno avere il contenuto indicato nell'**Allegato 4** e dovranno essere presentate con le modalità, ai termini ed alle condizioni indicate nel Disciplinare.
- 9.4 L'Offerta di Acquisto Ulteriore dovrà contenere l'illustrazione delle motivazioni alla base dell'interesse all'Operazione con una descrizione degli aspetti economici, produttivi e occupazionali dell'investimento, ivi incluso l'espresso impegno di proseguire le attività imprenditoriali acquisite per almeno un biennio con mantenimento dei livelli occupazionali, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del D.Lgs. n. 290/1999, secondo quanto previsto all'**Allegato 4**.

10. MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

- 10.1 Chiunque sia interessato a prendere parte alla Procedura deve presentare, nelle modalità ed entro i termini sotto indicati, un'unica offerta vincolante irrevocabile per l'acquisto dell'Immobile (Offerta di Acquisto Immobile), in conformità alle seguenti disposizioni.
- 10.2 Le Offerte di Acquisto possono inoltre contenere altresì un'Offerta di Acquisto Ulteriore, in conformità a quanto previsto dal precedente articolo 4.1.
- 10.3 Le Offerte di Acquisto Immobile (e le eventuali Offerte di Acquisto Ulteriori) devono pervenire, **entro il termine delle ore 12:00 del giorno 26.04.2022** presso lo studio del dottor Giovanni Giuliani, Notaio in Roma, in via Bertoloni n. 10, Roma ("**Notaio**"), nel rispetto delle previsioni del presente Disciplinare.
- 10.4 Le Offerte di Acquisto Immobile:
- (a) devono essere formulate in nome e per conto proprio di ciascun offerente e non "per persona da nominare";
 - (b) non devono essere subordinate a termini e/o condizioni;
 - (c) devono essere redatte in lingua italiana. Eventuali documenti originali in altra lingua (es. certificati) dovranno essere corredati da traduzione giurata in lingua italiana;
 - (d) devono essere contenute in un unico plico chiuso e sigillato con la controfirma su tutti i lembi di chiusura.

10.5 All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*RISERVATA – OGGETTO: Offerta irrevocabile di acquisto Immobile – Castello di Parella.*"

10.6 Inoltre, l'offerente dovrà indicare all'esterno del plico il suo indirizzo postale e l'indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire ogni comunicazione.

10.7 Il plico:

(a) **deve** contenere, a pena di nullità, al suo interno tre buste separate, BUSTA A "documentazione amministrativa", BUSTA B "offerta vincolante di acquisto Immobile" e BUSTA C "cauzione" recanti l'intestazione del mittente e sigillate.

(i). Nella "***BUSTA A – Documentazione Amministrativa***" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A. copia degli ultimi 3 bilanci approvati dall'offerente (laddove applicabile e, in mancanza, gli ultimi bilanci disponibili, e in caso di Newco una situazione patrimoniale aggiornata dell'offerente);
- B. certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio attestante l'inesistenza di procedure concorsuali (o *certificate of good standing* o documento analogo in caso di società straniere, con una traduzione italiana) con apposizione di marca da bollo;
- C. dichiarazione sostitutiva da rendersi ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 con cui il legale rappresentante dell'offerente dichiara: (i) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo ovvero di altra procedura di liquidazione o concorsuale; (ii) di non essere interessati da qualsivoglia diversa procedura ai sensi dell'ordinamento italiano o estero che denoti uno stato di insolvenza, l'intervenuta cessazione dell'attività ovvero la nomina di commissari o amministratori giudiziali;
- D. copia siglata del bando di gara e del presente Disciplinare in segno di integrale ed incondizionata accettazione di tutti i termini e le condizioni indicati nello stesso;
- E. copia siglata dell'indice della VDR;
- F. una lettera di presentazione dell'offerente e di descrizione delle attività svolte e, ove applicabile, del gruppo di appartenenza, comprensiva dei principali dati economici e finanziari, ivi inclusi quelli relativi al settore di attività attinente a quelli rilevanti per Manitalidea.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana e – laddove redatta in lingua straniera – accompagnata da una traduzione in italiano.

(ii). Nella “**BUSTA B – Offerta vincolante di acquisto Immobile**” dovrà essere inclusa l’offerta irrevocabile per l’acquisto dell’Immobile.

(iii). Nella “**BUSTA C – Cauzione**” deve essere contenuto un assegno circolare intestato alla procedura di amministrazione straordinaria di Vistaterra per un importo pari al 20% del valore di perizia dell’Immobile.

(b) **può** – a discrezione dell’offerente – contenere al suo interno un’ulteriore busta, recante l’intestazione del mittente e sigillata: BUSTA D “offerta vincolante di acquisto ulteriore”.

(iv). Nella “**BUSTA D – Offerta Vincolante di Acquisto Ulteriore**”, deve essere contenuta l’offerta vincolante irrevocabile per l’acquisto del Ramo d’Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vivai Canavesani e del Biolago con l’impegno a stipulare la relativa documentazione contrattuale – redatta in conformità al modello accluso *sub* **Allegato 4** – con indicazione chiara del prezzo di acquisto offerto per i singoli beni, ossia il Ramo d’Azienda, i Terreni Manitalidea, i Terreni Vivai Canavesani e il Biolago e inclusiva delle linee guida del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali, con garanzia di mantenimento dei livelli occupazionali.

10.8 Le Offerte di Acquisto Ulteriori dovranno contenere: (A) l’assunzione da parte degli Offerenti degli impegni in tema di: (a) prosecuzione dell’attività aziendale relativa al Ramo d’Azienda per almeno due anni dalla data del perfezionamento dell’operazione di cessione; (b) stabilità occupazionale per un periodo di almeno due anni dalla data di perfezionamento dell’operazione di cessione del Ramo d’Azienda; (c) rispetto al piano industriale relativo al Ramo d’Azienda; come meglio indicati e dettagliati all’**Allegato 4**; e (B) l’impegno dell’Offerente, in caso di aggiudicazione, a presentare, entro la data prevista per la stipula del contratto di vendita, dell’evidenza del rilascio di una garanzia autonoma a prima richiesta di importo almeno pari al 25% del prezzo di acquisto del Ramo d’Azienda di durata pari a quella degli impegni assunti più sei mesi ovvero dell’intervenuta costituzione di un deposito cauzionale di pari importo, al fine di garantire il pagamento delle relative penali da prevedersi in relazione all’eventuale inadempimento agli impegni di prosecuzione dell’attività aziendale e/o all’impegno di stabilità occupazionale; come meglio indicato all’**Allegato 4**.

10.9 Le Offerte di Acquisto dovranno contenere l’impegno a, ove richiesto dai Commissari Straordinari, partecipare a una successiva ed eventuale asta a regime competitivo, da disporsi ai sensi degli articoli 105 e seguenti della legge fallimentare e con l’applicazione dei relativi principi avente ad oggetto l’acquisto dell’Immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà, con clausola “*visto e piaciuto*”, senza alcuna garanzia per vizi, evizione o altra mancanza visto e piaciuto dei beni, nonché l’impegno, ora per allora, ad integrare la relativa offerta ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. n. 270/1999, ivi incluso con riguardo all’articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999 in relazione alla vendita di aziende in esercizio; fermo in ogni caso il giudizio di congruità del prezzo offerto alla luce di quanto previsto all’articolo 62 del D.Lgs. n. 270/1999 in tema di valutazione di aziende in esercizio.

- 10.10 Tutta la documentazione contenuta nei plichi relativi alle offerte dovrà essere sottoscritta in ogni sua pagina dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente (nell'ipotesi di persona giuridica), od ancora da persone munite di comprovati poteri di firma, la cui procura dovrà essere accompagnata da una copia fotostatica del documento di identità del rappresentato.
- 10.11 Eventuali Offerte di Acquisto Ulteriori presentate da un offerente che non abbia contestualmente presentato un'Offerta di Acquisto Immobile non verranno prese in considerazione.
- 10.12 Il recapito del plico, che potrà avvenire con qualsiasi mezzo, rimane ad esclusivo rischio del mittente restando, pertanto esclusa qualsivoglia responsabilità del Notaio, dei Commissari Straordinari e di Manitalidea, Vistaterra, Vivai Canavesani, qualora per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione, entro il termine perentorio sopra indicato.
- 10.13 Qualunque siano le modalità di presentazione, un'offerta si considera pervenuta in ritardo, e quindi non ammessa a concorrere, qualora il relativo plico dovesse pervenire presso lo studio del Notaio oltre il termine previsto dal precedente articolo 10.3 (vale a dire le ore 12:00 del giorno 26.04.2022), anche qualora il plico dovesse recare un timbro dell'ufficio postale di zona con data antecedente. Il rispetto del termine di ricezione è comprovato unicamente dalla data e dall'ora di arrivo apposta dal Notaio. Non sarà ammessa a concorrere alcuna offerta pervenuta o presentata dopo il termine sopra indicato anche se sostitutiva o aggiuntiva di altra precedente.

11. ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

- 11.1 L'importo del Prezzo Base Gara Immobile, nonché quello relativo agli ulteriori beni tiene conto dell'interesse finora manifestato dal mercato nonché delle relazioni di stima effettuate dagli esperti all'uopo incaricati dai Commissari Straordinari con riferimento all'Immobile, al Ramo d'Azienda, ai Terreni Manitalidea, ai Terreni Vivai Canavesani e al Biolago, a seconda dei casi, disponibili nell'apposita VDR; esso rappresenta l'importo minimo che le Offerte vincolanti dovranno contenere per essere prese in considerazione dai Commissari Straordinari.
- 11.2 Si rende sin d'ora noto ai potenziali offerenti che il perfezionamento della vendita sarà sospensivamente condizionato a: (i) quanto all'Immobile, il mancato esercizio da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri enti interessati, nei termini di legge, ossia i 60 giorni successivi al ricevimento della relativa comunicazione, del diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 60 del Testo Unico; (ii) in generale, il rilascio dell'autorizzazione alle operazioni di vendita da parte del MISE; e (iii) quanto al Ramo d'Azienda, all'esperimento della procedura di consultazione sindacale ex articolo 47 della Legge n. 428/1990, ove applicabile.
- 11.3 Ogni onere, tassa, imposta spesa e competenza comunque inerente e/o conseguente all'esecuzione dell'Operazione, inclusi gli onorari notarili connessi allo svolgimento ed esecuzione della Procedura (ivi inclusi quelli relativi alla stipula del contratto di cessione e alla volturazione di tutti i permessi, licenze, autorizzazioni, ecc.).

- 11.4 La pubblicazione del bando e del Disciplinare, la ricezione delle Offerte di Acquisto Immobile e, ove applicabile, delle Offerte di Acquisto Ulteriori, non comportano alcun obbligo o impegno dei Commissari Straordinari e di Manitalidea e/o Vistaterra e/o Vivai Canavesani ad accettare alcuna delle Offerte di Acquisto Immobile e delle Offerte di Acquisto Ulteriori.
- 11.5 I Commissari Straordinari, anche a mezzo dei propri consulenti, si riservano di richiedere ogni altra informazione o documentazione rilevante – a titolo esemplificativo e non esaustivo, verificando in ogni momento la sussistenza dei requisiti previsti dal Disciplinare, ovvero richiedendo chiarimenti e/o maggiori dettagli e garanzia rispetto a quanto rappresentato agli offerenti – che i medesimi ovvero i loro consulenti ritengano necessaria od opportuna, sia prima che successivamente alla presentazione delle Offerte di Acquisto, a tutti i soggetti offerenti ovvero ad uno o più di essi.
- 11.6 I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di prorogare, interrompere, recedere, sospendere o annullare, in qualsiasi momento, la Procedura, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificarne i termini e le condizioni, ivi incluso in ossequio ad eventuali indicazioni e/o osservazioni che dovessero pervenire dal MISE, anche nel corso della procedura, o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, anche ai fini della messa in vendita dell'Immobile e/o del Ramo d'Azienda e/o dei Terreni Manitalidea e/o dei Terreni Vivai Canavesani e/o del Biolago, anche con trattativa privata al di fuori della Procedura, ovvero di eventualmente integrare il perimetro dei beni oggetto della Procedura di gara, a seconda dei casi. Anche in tal caso è esclusa la legittimazione degli offerenti e/o dei soggetti ammessi ad avanzare nei confronti dei Commissari Straordinari e/o di Vistaterra e/o Manitalidea e/o di Vivai Canavesani alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo e/o a qualsiasi altro titolo.
- 11.7 I Commissari Straordinari, Vistaterra e/o Manitalidea e/o Vivai Canavesani non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita, comprese quelle caricate in VDR (ivi incluse le informazioni fornite all'offerente per l'adempimento di eventuali obblighi di comunicazione ai sensi della vigente normativa).
- 11.8 Il presente Disciplinare non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile, o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58 del 24 Febbraio 1998.
- 11.9 Ciascun Offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni dell'Immobile, del Ramo d'Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vivai Canavesani e del Biolago, ove applicabile, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'Operazione.
- 11.10 Il presente Disciplinare è regolato dalla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente sarà competente in via esclusiva il foro di Torino.

12. RICHIESTE DI CHIARIMENTI E ATTIVITÀ DI VISIONE E VERIFICA

- 12.1 Eventuali richieste di chiarimento e/o informazioni in relazione alla Procedura possono essere trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata manitalidea@pec.it almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte di Acquisto riportando nell'oggetto della comunicazione *"Richiesta di chiarimenti e/o informazioni"*.
- 12.2 A seguito dell'ammissione alla VDR e alla partecipazione alla Procedura da parte dei Commissari Straordinari, i soggetti interessati a visionare l'Immobile e/o il Ramo d'Azienda, i Terreni Manitalidea, i Terreni Vivai Canavesani e il Biolago dovranno presentare apposita richiesta di ammissione alla visione e verifica dei predetti beni mediante richiesta da trasmettersi all'indirizzo di posta elettronica certificata manitalidea@pec.it almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte di Acquisto indicando gli estremi del bene/dei beni per cui vi è interesse e riportando nell'oggetto della comunicazione *"Richiesta di visione e verifica beni"*.
- 12.3 I Commissari Straordinari direttamente o tramite i propri rappresentanti o consulenti comunicheranno tramite posta elettronica certificata ai soggetti che ne abbiano fatto richiesta, data e ora per lo svolgimento delle attività di visione e verifica dei beni. A seguito di tale comunicazione, nel rispetto delle eventuali disposizioni normative emanate o emanande applicabili in relazione alla situazione emergenziale connessa alla pandemia da Covid-19, sarà consentito ai soggetti interessati, nella data e all'orario concordati, lo svolgimento delle attività di verifica dei beni mediante accesso alla sede ove saranno resi disponibili informazioni relativi ai beni e l'accesso fisico ai beni.
- 12.4 I Commissari Straordinari, i dipendenti, consulenti e incaricati di Manitalidea, Vistaterra e Vivai Canavesani non assumono alcuna responsabilità (contrattuale, extracontrattuale, precontrattuale o di altro genere) nei confronti di qualsiasi soggetto – a qualsivoglia titolo interessato – in ordine all'esattezza, adeguatezza, affidabilità e completezza delle informazioni messe a disposizione nel corso delle operazioni di verifica o accesso.
- 12.5 Tutte le richieste sopra menzionate dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte di Acquisto.
- 12.6 Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

13. TRATTAMENTO DEI DATI

- 13.1 Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità delle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi del suddetto decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, per tutelare i diritti dei soggetti che presentano offerte e la riservatezza dei loro dati. I dati ricevuti saranno trattati esclusivamente per consentire l'individuazione dell'Aggiudicatario e per l'accertamento della sua affidabilità, idoneità, nonché per il corretto svolgimento della Procedura.

- 13.2 I Commissari Straordinari saranno titolari dei dati rilasciati e responsabili del trattamento, nei cui confronti ciascun soggetto interessato può far valere i diritti di cui all'articolo 7 D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

- 14.1 Le buste contenenti le Offerte di Acquisto, pervenute in conformità al Disciplinare, saranno aperte alle **ore 12:00 del giorno 4.05.2022** presso lo studio del Notaio Giovanni Giuliani in Roma, via Antonio Bertoloni n° 10, il quale Notaio redigerà apposito verbale.
- 14.2 Fermo restando che i Commissari Straordinari non sono vincolati ad accettare alcuna delle Offerte di Acquisto (anche nel caso in cui venga presentata soltanto un'Offerta di Acquisto), nel caso di presentazione di più di un'Offerta di Acquisto troveranno applicazione le seguenti disposizioni:
- (a) qualora nessuna delle Offerte di Acquisto Immobile contenga una contestuale Offerta di Acquisto Ulteriore:
 - (i) l'individuazione dell'Aggiudicatario avverrà sulla base del prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile e l'Aggiudicatario sarà individuato nell'offerente che ha indicato nella propria Offerta di Acquisto Immobile un prezzo di acquisto di importo superiore a quello indicato nelle altre Offerte di Acquisto Immobile;
 - (ii) in caso di parità, si procederà a una gara tra gli offerenti che hanno presentato il medesimo prezzo di acquisto dell'Immobile di importo superiore a quello indicato dagli altri offerenti.

In tale gara:

 - (1) il prezzo base sarà quello più alto offerto dagli offerenti partecipanti alla gara;
 - (2) ciascuno degli offerenti partecipanti alla gara potrà presentare una nuova offerta;
 - (3) le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a Euro 10.000,00 (diecimila/00);
 - (4) l'Aggiudicatario sarà individuato nell'offerente che ha indicato nella propria Offerta vincolante di acquisto un prezzo di acquisto di importo superiore a quello indicato dagli altri offerenti partecipanti alla gara.
 - (b) In caso di parità, i Commissari Straordinari ripeteranno la medesima procedura già seguita, invitando (a mezzo di comunicazione da trasmettersi all'indirizzo indicato sui plichi presentati) gli offerenti che hanno presentato le migliori offerte, in condizione di parità, a presentare, non prima di 15 (quindici) giorni successivi alla data di apertura delle buste, delle offerte migliorative rispetto alle offerte già presentate. I Commissari Straordinari ripeteranno la procedura fino all'individuazione di un migliore offerente.
 - (c) I Commissari Straordinari si riservano la facoltà, da motivare, di esperire un'eventuale ed ulteriore fase competitiva migliorativa alla quale potranno

partecipare il miglior offerente e gli offerenti che abbiano presentato offerte valide aventi ad oggetto un prezzo per l'acquisto dell'Immobile di importo non inferiore al 5% di quello offerto dal miglior offerente.

- (d) Qualora una o più delle Offerte di Acquisto Immobile contenga un'Offerta di Acquisto Ulteriore, l'individuazione dell'Aggiudicatario avverrà sulla base di un punteggio dal medesimo ottenuto da assegnarsi in conformità ai criteri di seguito indicati, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63, comma 3, D.Lgs. n. 290/1999, fatta in ogni caso salva la possibilità che i predetti criteri siano integrati in ossequio a quanto disposto dal MISE:

	Criterio di valutazione	Punteggio massimo
1	Offerta di Acquisto Immobile (primo lotto) <u>Prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile</u>	<u>Punteggio massimo: 45</u> All'offerta più alta saranno attribuiti 45 punti in relazione all'importo offerto per il prezzo di acquisto dell'Immobile. Alle altre offerte sarà attribuito un punteggio ridotto sulla base della seguente proporzione: <u>Offerta più alta (Euro) : 45 punti = offerta [x] (Euro) : [x] punti</u> dove [x] è calcolato secondo la seguente formula: <u>[x] punti = offerta [x] (Euro) * 45 / Offerta più alta (Euro)</u> <i><u>In caso di presentazione di più offerte aventi indicanti il medesimo importo offerto per il prezzo di acquisto dell'Immobile alle stesse verrà attribuito il medesimo punteggio da calcolarsi con la formula sopra riportata</u></i>
2	Offerta di Acquisto Ulteriore (per il secondo lotto) <div> <u>Prezzo offerto per l'acquisto del "secondo lotto" composto da:</u> – <u>Ramo d'Azienda</u> – <u>Terreni Manitalidea</u> – <u>Terreni Vivai Canavesani</u> – <u>Biolago</u> </div>	<div> <u>Punteggio massimo: 35</u> All'offerta più alta saranno attribuiti 35 punti in relazione all'importo offerto per il prezzo di acquisto del Lotto 2 (composto da Ramo d'Azienda, Terreni Manitalidea, Terreni Vivai Canavesani, Biolago). Alle altre offerte sarà attribuito un punteggio ridotto sulla base della seguente proporzione: <u>Offerta più alta (Euro) : 35 punti = offerta [x] (Euro) : [x] punti</u> dove [x] è calcolato secondo la seguente formula: <u>[x] punti = offerta [x] (Euro) * 35 / Offerta più alta (Euro)</u> </div>

		<i>In caso di presentazione di un'unica offerta di acquisto verrà attribuito il massimo dei punti</i>	
	<u>Impegni occupazionali</u> <i>La valutazione degli impegni occupazionali a fini dell'attribuzione del punteggio avrà ad oggetto in particolare il profilo dell'assunzione degli impegni occupazionali in relazione al numero dei dipendenti trasferiti (ove applicabile).</i>	<u>Punteggio massimo: 5</u> All'offerta che risulterà la migliore sotto il profilo degli impegni occupazionali. Alle altre offerte sarà attribuito un calcolato sulla base di un criterio di proporzionalità lineare, per quanto possibile. <i>In caso di presentazione di un'unica offerta di acquisto potrà essere attribuito il massimo dei punti solo ove vengano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999</i>	
	<u>Piano industriale</u> <i>La valutazione del piano industriale a fini dell'attribuzione del punteggio verrà attribuito dando priorità: (i) agli investimenti previsti nel biennio successivo alla vendita; e (ii) alle prospettive di incremento dei livelli occupazionali rispetto a quelli indicati nell'offerta.</i>	<u>Punteggio massimo: 15</u> All'offerta che risulterà la migliore sotto il profilo del piano industriale. <u>8 punti</u> all'offerta che preveda un piano industriale che contenga il maggior importo di investimenti previsti nel biennio successivo alla vendita <u>7 punti</u> all'offerta che preveda un piano industriale che contenga la maggior sostenibilità del numero degli occupati nel biennio successivo alla vendita. Alle altre offerte sarà attribuito un calcolato sulla base di un criterio di proporzionalità lineare, per quanto possibile. <i>In caso di presentazione di un'unica offerta di acquisto potrà essere attribuito il massimo dei punti solo ove vengano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999</i>	

- (e) In ogni caso i Commissari Straordinari non assumono alcun obbligo o impegno di dar corso all'aggiudicazione nei confronti degli offerenti; che non avranno alcun diritto di esigere alcuna prestazione o attività da parte degli stessi né chiedere un risarcimento del danno.

15. PROCEDURA DI APERTURA DELLE BUSTE

- 15.1 I Commissari Straordinari, nel rispetto di quanto previsto nel Disciplinare, avanti al Notaio, procederanno:

- (a) a verificare l'integrità e la tempestiva ricezione dei plichi pervenuti, nonché ad aprire i plichi medesimi e a verificare la presenza delle tre buste "**BUSTA A – Documentazione Amministrativa**" e "**BUSTA B – Offerta vincolante di acquisto Immobile**" e "**BUSTA C – Cauzione**" nonché, eventuale, della busta "**BUSTA D – Offerta Vincolante di Acquisto Ulteriore**";
 - (b) nella stessa seduta ovvero in altra seduta riservata, ove necessario, ad aprire le buste pervenute, constatando la presenza della documentazione ivi contenuta, verificando la correttezza formale della documentazione medesima. In caso di esito negativo si procederà ad escludere dalla gara il concorrente cui si riferisce la documentazione. In caso di irregolarità e/o carenze strettamente formali, non compromettenti la *par condicio* tra gli offerenti, la commissione procederà ugualmente alle operazioni di gara ma l'eventuale aggiudicazione sarà condizionata alla regolarizzazione dei documenti e/o alla ricezione degli opportuni chiarimenti. In particolare, la commissione inviterà, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, l'offerente a regolarizzare i documenti e/o a fornire i chiarimenti opportuni. Qualora, a seguito della ricezione della comunicazione, si riscontrino ancora carenze e/o irregolarità formali, la commissione avrà facoltà di escludere il concorrente dalla gara;
 - (c) nella stessa seduta ovvero in altra seduta riservata, ove necessario, a verificare il possesso dei requisiti degli offerenti sulla base della documentazione e delle dichiarazioni presentate. In caso di NewCo costituita o costituenda, verificare che i soci della stessa non abbiano presentato altra offerta per la presente gara;
 - (d) ad escludere dalla Procedura gli offerenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti di partecipazione.
- 15.2 Successivamente, eventualmente in separata seduta, i Commissari Straordinari procederanno a valutare le offerte con attribuzione dei relativi punteggi, secondo i criteri sopra indicati, procedendo a stilare una graduatoria.
- 15.3 Nel caso di esperimento di una fase migliorativa, la procedura di individuazione della migliore offerta sarà integrata secondo quanto previsto ai sensi del presente Disciplinare.
- 15.4 In ogni caso, i Commissari Straordinari non assumono alcun obbligo o impegno di dar corso alla vendita dell'Immobile, del Ramo d'Azienda, dei Terreni Manitalidea, dei Terreni Vistaterra e del Biolago nei confronti degli offerenti, i quali non avranno alcun diritto di esigere alcuna prestazione od attività da parte dei medesimi, né chiedere alcun risarcimento del danno.
- 15.5 I Commissari Straordinari avranno la facoltà, motivatamente, di annullare, sospendere, interrompere, modificare la Procedura e le relative condizioni, di assumere impegni verso terzi e/o negoziare con terzi, senza che gli offerenti possano in nessun caso richiedere il risarcimento di danni di qualsiasi genere.

16. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DELLA DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE DI VENDITA – CONDIZIONI SOSPENSIVE

- 16.1 Il perfezionamento della vendita sarà in ogni caso sospensivamente condizionato a: (i) il rilascio dell'autorizzazione alle operazioni di vendita da parte del MISE; (ii) il mancato esercizio da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri enti interessati, nei termini di legge, ossia i 60 giorni successivi al ricevimento della relativa comunicazione, del diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 60 del Testo Unico; (ii) l'esperimento della procedura di consultazione sindacale *ex* articolo 47 della Legge n. 428/1990, ove applicabile.
- 16.2 Al termine della procedura di selezione dell'offerta migliore (esperita o meno un'eventuale fase migliorativa), a condizione dell'intervenuta previa autorizzazione del MISE, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 270/1999 applicabili e, con specifico riferimento al Ramo d'Azienda, previo e/o a condizione dell'eventuale esperimento della procedura di accordi sindacali, i Commissari Straordinari procederanno a dichiarare l'aggiudicazione definitiva a favore del miglior offerente.
- 16.3 L'aggiudicazione definitiva diverrà efficace dopo la verifica del possesso dei requisiti richiesti e del rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 270/1999 applicabili, ivi incluso con riguardo all'articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999 in tema di prosecuzione delle attività imprenditoriali e di mantenimento dei livelli occupazionali.
- 16.4 La sottoscrizione della documentazione relativa al contratto di vendita da stipularsi, rispettivamente, tra i Commissari Straordinari e il legale rappresentante dell'aggiudicataria o in caso l'Aggiudicatario fosse una NewCo, con il legale rappresentante della NewCo, dovrà effettuarsi davanti al Notaio indicato nel Disciplinare e le conseguenti spese, imposte ed onorari saranno a carico dell'Aggiudicatario.
- 16.5 Parimenti saranno a carico dell'Aggiudicatario tutte le attività necessarie al subentro nella posizione delle società in amministrazione straordinaria.
- 16.6 Laddove gli accertamenti operati sull'Aggiudicataria, in applicazione della vigente normativa antimafia, dovessero risultare positivi, l'aggiudicazione sarà pronunciata a favore dell'offerente che segue nella graduatoria di merito, subordinatamente agli accertamenti di cui sopra, e verrà trattenuto a titolo di penale il deposito cauzionale provvisorio, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 16.7 Gli offerenti, ad eccezione dell'Aggiudicatario in via definitiva, possono chiedere ai Commissari Straordinari la restituzione della documentazione presentata ai fini della partecipazione alla gara.

- 16.8 Nel caso in cui l'Aggiudicatario si rifiuti di stipulare il contratto di vendita e/o l'ulteriore documentazione necessaria a tal fine, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme versate dall'Aggiudicatario a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla procedura di amministrazione straordinaria a titolo di risarcimento danni, salvi gli ulteriori rimedi esperibili ai sensi di legge.

17. Allegati

- (A) Planimetria
- (1) Regolamento VDR
- (2) Impegno di riservatezza
- (3) Schema Offerta di Acquisto Immobile
- (4) Schema Offerta di Acquisto Ulteriore

Ivrea, 21.02.2022

I Commissari Straordinari

Avv. Antonio Casilli

Dott. Schiavone Panni

Dott. Antonio Zecca

(nella loro qualità di Commissari Straordinari di Manitalidea S.p.A. in A.S., Vistaterra in A.S. e Vivai Canavesani in A.S.)