

ALLEGATO 4

Schema Offerta di Acquisto

- 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 21.02.2022.

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 Manitalidea, dei Terreni Vistaterra 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 Manitalidea, dei Terreni Vistaterra 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 Manitalidea per un prezzo pari a **Euro:** _____;
3. acquistare i Terreni Vistaterra per un prezzo pari a **Euro:** _____;
4. 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 Manitalidea, 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 Manitalidea, Terreni Vivai Canavesani e Biolago

Identificazione degli immobili	<p>Il perimetro dei Terreni Manitalidea, 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>
Consegna degli immobili	<p>I Terreni Manitalidea, 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>

Condizione sospensiva legale e ulteriori previsioni	Il contratto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva ai sensi dell'articolo 61 del Testo Unico. 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.
Dichiarazioni e garanzie del venditore – Espressa esclusione	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 Terreni Manitalidea, dei Terreni 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.

– Ramo d'Azienda

Identificazione del Ramo d'Azienda	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 i diritti spettanti a Vistaterra sull'Immobile, dato atto che gli stessi consistono, tra l'altro, nella posizione di
---	--

conduttore ai sensi del Contratto di Locazione dell'Immobile.

A titolo meramente esemplificativo, e non tassativo, sono compresi nel Ramo d'Azienda:

- (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, ivi inclusa la posizione di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione.

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"*.

	<p>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 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 rinvia 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>
Consegna Ramo d'Azienda	<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>
Dichiarazioni e garanzie del venditore – Espressa esclusione	<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,</p>

	<p>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 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.</p>
Dipendenti	<p>L'Aggiudicatario si impegna al previo rispetto delle eventuali necessarie procedure di consultazione sindacali, ove applicabili.</p>
Copertura assicurativa	<p>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.</p>

L'Offerente manifesta sin da ora la disponibilità ad eventualmente integrare la presente offerta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999 in tema di vendita di aziende in esercizio, quanto alla prosecuzione delle attività imprenditoriali per almeno un biennio e al mantenimento dei livelli occupazionali stabiliti all'atto della vendita per il medesimo periodo, presentando tutta la documentazione all'uopo necessaria e/o opportuna; 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.

A tal fine, l'Offerente dichiara altresì di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 del D.Lgs. n. 270/1999, a proseguire per almeno un biennio successivo alla vendita le attività imprenditoriali e a mantenere per il medesimo periodo i livelli occupazionali stabiliti all'atto della vendita e all'uopo assume espressamente i seguenti impegni:

- (a) prosecuzione dell'attività aziendale: impegno a proseguire l'attività del Ramo d'Azienda per almeno due anni dalla data del perfezionamento dell'operazione di cessione;
- (b) stabilità occupazionale: impegno per un periodo di almeno due anni dalla data di perfezionamento dell'operazione di cessione del Ramo d'Azienda (il "**Periodo di Stabilità Occupazionale**") a garantire il mantenimento (i) dei livelli occupazionali di riferimento, ovvero, se inferiori (ii) dei livelli occupazionali previsti dal relativo accordo sindacale (l' "**Accordo Sindacale**"), ove applicabile. A tale proposito si precisa che le informazioni aggiornate relative ai livelli occupazionali di riferimento saranno fornite durante l'attività di *due diligence* e mediante caricamento in VDR;
- (c) piano industriale: impegno al rispetto di un piano industriale (il "**Piano Industriale**") relativo al Ramo d'Azienda secondo quanto di seguito indicato:
 - (i). un piano economico relativo al Periodo di Stabilità Occupazionale che includa: (A) il bilancio prospettico, comprensivo di stato patrimoniale, conto economico e flussi di cassa; (B) le strategie industriali e commerciali che si intendono perseguire; (C) i programmi operativi e di sviluppo e il *budget* economico-finanziario; (D) gli investimenti minimi previsti; (E) i criteri di organizzazione dei dipendenti oggetto di trasferimento, ove applicabile; (F) ogni indicazione utile per avvalorare la capacità industriale, economica e finanziaria dell'Offerente ai fini di quanto previsto dall'articolo 63, comma 4, del D.Lgs. n. 270/1999 (il "**Piano Economico**");
 - (ii). un piano finanziario che: (A) evidenzia le disponibilità da parte dell'Offerente di mezzi finanziari adeguati a sostenere il Piano Economico indicando le modalità con cui si intende finanziare la prosecuzione dell'attività nonché assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali concordati ed effettuare gli investimenti previsti nel Piano Economico; (B) contenga la precisa descrizione della struttura del capitale che l'Offerente intende impegnare per l'acquisto, la gestione e lo sviluppo del Ramo d'Azienda, inclusa l'indicazione tra debito e mezzi propri e, in caso di costituzione di una Newco, della patrimonializzazione iniziale della stessa; e (C) contenga la descrizione delle modalità e delle tempistiche richieste per ottenere la disponibilità delle suddette risorse finanziarie, nonché in caso di ricorso al capitale di debito, includa lettere di impegno da parte di istituzioni finanziarie e degli altri finanziatori coinvolti, inclusi eventuali soci, con indicazione delle garanzie da concedere e i termini per il rimborso (il "**Piano Finanziario**")
- (d) Il Piano industriale dovrà essere siglato e sottoscritto dall'Offerente a garanzia del mantenimento degli impegni che saranno assunti con la cessione del Ramo d'Azienda.

L'Offerente prende atto per in caso di inadempimento a qualsiasi impegno assunto ai sensi di quanto prevede, sarà tenuto a pagare in favore della procedura di amministrazione straordinaria, o ad eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, le seguenti penali, fatta salva la facoltà per i Commissari Straordinari di risolvere di diritto il contratto di cessione ed ottenere il risarcimento dei maggiori danni:

- (i). Penali relative all'inadempimento all'impegno di prosecuzione dell'attività aziendale: importo pari al 20% del prezzo previsto per il Ramo d'Azienda;
- (ii). Penali relative all'inadempimento all'impegno di stabilità occupazionale: importo pari a 1 anno di RAL per ciascun dipendente che, alla data di scadenza del Periodo di Stabilità Occupazionale, non risulti stabilmente impiegato ai termini e alle condizioni di cui all'articolo 2112 cod. civ., ovvero ai diversi termini e alle condizioni dell'Accordo Sindacale, salva l'ipotesi di dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo.

Alla luce di quanto sopra, l'Offerente si impegna altresì espressamente, ora per allora, in caso di aggiudicazione, a presentare, entro la data prevista per la stipula del contratto di vendita, evidenza: (i) dell'intervenuto 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; o (ii) dell'intervenuta costituzione di un deposito cauzionale di importo almeno pari al 25% del prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda.

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 e alla conferma dell'aggiudicazione da parte del MISE.

Timbro e firma