

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA SENZA INCANTO
DEL
COMPARTO IMMOBILIARE “EX SBAVATORI”
DI FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A.
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
(NEL SEGUITO, IL “DISCIPLINARE”)**

PREMESSO CHE

- a. La Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria con sede legale in Legnano (Milano) piazza Monumento 12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 223869/2000, C.F. 02560670123 e P.IVA 13209170151 (la “**Società**” o “**FTM**”), indirizzo PEC pec@francotosimeccanica.mailcert.it e tel. 0331 522581) è proprietaria, tra l’altro, di un Comparto Immobiliare denominato “Ex Sbavatori” (il “**Comparto Ex Sbavatori**”) costituito da un complesso immobiliare che costituisce il complesso edilizio “Ex Sbavatori” il tutto con circostanti aree comuni, situati nel Comune di Legnano (MI) in Piazza Monumento, 12, beni distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Legnano al Foglio 31 Mappali 191, parte superiore, ed individuato nell’Allegato A;
- b. il Ministero dello Sviluppo Economico (il “**Ministero**”) con provvedimento Prot. mise.AOO_PIT.REGISTRO UFFICIALE.U.0341258.21-09-2018 ha autorizzato il Commissario Straordinario, Dott. Andrea Lolli (il “**Commissario**”) ad avviare la procedura di vendita del Comparto Ex Sbavatori in conformità a quanto previsto nel presente Disciplinare;
- c. il Commissario ha dato mandato alla REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. di redigere una perizia tecnica di stima del Comparto Ex Sbavatori (Allegato C) (la “**Perizia**”);
- d. la valutazione del Comparto Ex Sbavatori contenuta nella Perizia, pari ad euro 575.000,00 (cinquecentotrentaseimila/00), verrà utilizzata per la definizione della soglia minima cui i soggetti interessati all’acquisto del Comparto Ex Sbavatori dovranno fare riferimento per la formulazione del prezzo di offerta (“**Soglia Minima**”);
- e. la documentazione dettagliata e fotografica del Comparto Ex Sbavatori è contenuta nella Perizia

costituita dall'Allegato C pubblicata sul sito www.francotosimeccanicainas.it nella sezione "Vendita Beni" e sul sito www.astegiudiziarie.it;

- f. Il Comparto Ex Sbauatori è compreso nell'Ambito AT14 oggetto della variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT 2.0) approvata definitivamente dal Consiglio del Comune di Legnano con Delibera N. 29 dell'8 marzo 2017 e con Delibera N. 31 del 28 marzo 2017, pubblicato sul BURL N. 26 del 28 giugno 2017, e nel Master Plan unitario predisposto dal Commissario ed in corso di presentazione al Comune di Legnano al fine di permettere che l'attuazione degli interventi avvenga attraverso più Comparti di Piano attuativo dando autonomia operativa e certezza normativa alle singole proprietà;
- g. il presente Disciplinare stabilisce i requisiti che dovranno essere soddisfatti dai soggetti interessati all'acquisto del Comparto Ex Sbauatori (gli "Offerenti"), per la presentazione delle proprie offerte vincolanti (le "Offerte Vincolanti" e, singolarmente, l'"Offerta Vincolante"), i criteri adottati per la valutazione delle Offerte e le condizioni generali relative alla presente procedura – senza pregiudizio di future modifiche o integrazioni – al fine di garantire, nel rispetto della piena trasparenza e delle pari opportunità tra gli Offerenti, il raggiungimento dello scopo della procedura.

Tanto premesso, il Commissario

AVVISA

che il giorno 7 gennaio 2019 alle ore 14.00 (ora italiana) presso lo studio del Notaio Angelo Busani, a Milano in Via Santa Maria Fulcorina, 2 (il "Notaio") con le modalità previste dagli artt. 570 e ss. c.p.c. procederà alla vendita **senza incanto** del Comparto Ex Sbauatori, ed

INVITA

a presentare offerte irrevocabili e vincolanti (le "Offerte Vincolanti") per l'acquisto del Comparto Ex Sbauatori attenendosi alle modalità ed ai termini di seguito esposti, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., con facoltà riservata al Commissario Straordinario di valutare se dare luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto alla Soglia Minima in misura non superiore ad un quarto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

- I. Invito agli Offerenti ad accedere ad una visita del Comparto Ex Sbauatori.
- II. Requisiti obbligatori per gli Offerenti.
- III. Invito agli Offerenti a presentare un'Offerta Vincolante.
- IV. Selezione della migliore Offerta Vincolante.

V. Stipula del Contratto di Compravendita.

VI. Varie.

I. Invito agli Offerenti ad accedere ad una visita del Comparto Ex Sbavatori e distribuzione agli Offerenti di una bozza del contratto di compravendita.

Gli interessati all'acquisto avranno la possibilità di effettuare una visita del Comparto Ex Sbavatori fino **alle ore 13.00 (ora italiana) del giorno 4 gennaio 2019** previo appuntamento da concordare con la Società al numero telefonico 0331 522581 nei giorni feriali negli orari 8.30-12.30 e 13.30-17.30.

Il Comparto Ex Sbavatori sarà ceduto a corpo nella situazione di fatto e di diritto in cui si troverà alla data di efficacia del contratto di compravendita (il **“Contratto di Compravendita”**) e non verrà fornita alcuna garanzia in relazione al valore dello stesso.

Ricadrà sull'acquirente la responsabilità di fornire alle autorità competenti qualsivoglia consenso, autorizzazione, licenza o approvazione che costituiscano condizione per il completamento della cessione, come pure il rischio di un eventuale rifiuto, ritardo o rilascio condizionato di tali consensi, autorizzazioni, licenze o approvazioni.

A seguito della stipula del Contratto di Compravendita, ai sensi dell'art. 64 del Decreto Legislativo 8 Luglio 1999, n. 270, il Ministero ordinerà la cancellazione di qualsiasi ipoteca, vincolo o privilegio iscritto sul Comparto Ex Sbavatori.

II. Requisiti obbligatori per gli Offerenti

Le Offerte Vincolanti possono essere presentate solamente da persone fisiche o persone giuridiche, individualmente o in cordata con altre persone giuridiche in forza di contratti di associazione temporanei o permanenti o altri contratti analoghi (il **“Raggruppamento”**), nonché da Enti e Amministrazioni Pubbliche.

L' Offerta Vincolante dovrà indicare espressamente se si intende realizzare l'acquisizione mediante una società veicolo appositamente costituita (la **“Newco”**). Qualora l'Offerta Vincolante sia presentata da un Raggruppamento o da una Newco, ciascuno dei membri del Raggruppamento, ovvero ciascuno dei soci della Newco (in solido con l'Offerente originario) sarà considerato Offerente ai sensi del presente Disciplinare e risponderà in solido dell'adempimento di tutti gli obblighi vincolanti degli Offerenti, come meglio specificati nel presente Disciplinare e nel Contratto di Compravendita, ed

ognuno di essi dovrà sottoscrivere l'Offerta Vincolante e produrre i documenti richiesti agli Offerenti e indicati nel seguito.

Non sarà consentito presentare l'Offerta Vincolante alle società che, alla data di presentazione dell'Offerta Vincolante, siano poste in liquidazione ovvero alle persone fisiche o società che siano soggette ad una procedura fallimentare o ad una procedura che implichi lo stato di insolvenza o la cessazione delle attività.

III. Invito agli Offerenti a presentare un'Offerta Vincolante

Gli Offerenti dovranno produrre un'offerta formale, irrevocabile e vincolante per l'acquisto del Comparto Ex Sbavatori **entro le ore 13.00 (ora italiana) di lunedì 7 gennaio 2019** (il "Termine Finale") al seguente indirizzo:

Studio Notarile Busani
Via Santa Maria Fulcorina, 2
20123 Milano

Pena l'esclusione dalla Procedura, l'Offerta Vincolante dovrà essere inviata in busta chiusa e sigillata con il timbro dell'Offerente e firma della persona dotata di poteri sui lembi di chiusura. L'Offerta Vincolante dovrà essere firmata dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante dell'Offerente. La busta dovrà recare, oltre al nominativo o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura:

"Riservata - Oggetto: Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria - Comparto Ex Sbavatori"

La busta potrà essere consegnata al Notaio mediante corriere o agenzia di recapito, ovvero a mani da una persona delegata dall'Offerente, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 18.00 (ora italiana). Agli Offerenti verrà rilasciata una ricevuta attestante la data e l'ora di recapito.

La consegna della busta contenente l'Offerta Vincolante è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Società, del Commissario e del Notaio ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno in alcun caso prese in considerazione le buste pervenute oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spedite prima del termine medesimo. Le buste pervenute in ritardo non verranno aperte e non saranno conseguentemente valutate.



All'interno della busta dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- (i) nome, indirizzo ovvero ragione sociale, indirizzo della sede legale, numero di telefono, fax ed indirizzo e-mail dell'Offerente e del soggetto delegato ed autorizzato a corrispondere con la Società;
- (ii) una dichiarazione che l'Offerente non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile;
- (iii) ove disponibile, il bilancio approvato al 31 dicembre 2016 e l'ultimo bilancio approvato;
- (iv) un'Offerta Vincolante, con l'indicazione del prezzo complessivo offerto per l'acquisto del Comparto Ex Sbavatori (il "**Prezzo**"), maggiorato delle imposte di legge ove applicabili, espresso in cifre ed in lettere, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta per esteso in calce da persona dotata di potere di firma per l'Offerente, con l'assunzione dell'impegno da parte dell'Offerente a mantenere ferma ed irrevocabile l'offerta per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine di presentazione;
- (v) una fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata a titolo di garanzia delle obbligazioni derivanti dall'Offerta Vincolante da un primario istituto di credito a favore della Società e nell'interesse del soggetto Offerente per un ammontare di euro 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00), e cioè pari al 10% della Soglia Minima, il cui testo dovrà essere conforme a quello qui unito come Allegato E ovvero assegno circolare di euro 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00) intestato a Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria.
Detta garanzia sarà restituita prima della scadenza del termine di validità, qualora l'Offerta Vincolante non sia selezionata come migliore offerta;
- (vi) copia della bozza del Contratto di Compravendita qui unito come Allegato F, non compilato e non modificato, siglato per accettazione in ogni sua pagina e sottoscritto in calce per esteso e in modo leggibile da parte del legale rappresentante dell'Offerente;
- (vii) copia del presente Disciplinare, senza aggiunte od integrazioni, siglato per accettazione in ogni sua pagina e sottoscritto in calce ed ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del cod. civ. per esteso e in modo leggibile da parte del legale rappresentante dell'Offerente;
- (viii) copia del Master Plan, acquisibile a seguito di accesso alla *data room* costituita presso gli uffici della Procedura, senza aggiunte od integrazioni, siglato per accettazione in ogni sua pagina e

sottoscritto in calce per esteso e in modo leggibile da parte del legale rappresentante dell'Offerente;

(ix) nel caso di presentazione dell'Offerta Vincolante da parte di un Raggruppamento o di una Newco detenuta da più soci, evidenza delle quote detenute o a carico di ciascun Offerente.

Le Offerte Vincolanti dovranno essere sottoscritte personalmente dall'Offerente, se persona fisica, oppure dal legale rappresentante, se persona giuridica, autorizzato ad impegnare legalmente l'Offerente.

Il Commissario si riserva la facoltà di richiedere a ciascun Offerente i chiarimenti e le integrazioni dell'Offerta Vincolante che ritenga opportuni.

I chiarimenti saranno forniti dall'Offerente per iscritto e dovranno essere ricevuti entro i termini fissati dal Commissario.

In caso di irregolarità formali, non compromettenti la *par condicio* fra gli Offerenti, l'Offerente verrà invitato, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, a regolarizzare i documenti e/o a fornire i chiarimenti opportuni.

Qualora riscontri carenze e/o irregolarità sostanziali, il Commissario procederà all'esclusione dell'Offerente dalla procedura di cessione.

Saranno esclusi dalla procedura di cessione gli Offerenti che avranno omesso di presentare anche uno solo dei documenti richiesti, o che abbiano presentato riserve o apposto condizioni, o che comunque non si siano attenuti alle modalità e formalità previste nel presente Disciplinare, ovvero che abbiano reso false dichiarazioni.

IV. Selezione della migliore Offerta Vincolante

Decorso il Termine Finale, il Commissario, alla presenza del Notaio, che redigerà apposito verbale, procederà all'apertura di ciascuna busta pervenuta, alla verifica della loro regolarità e conformità ai requisiti indicati nel presente Disciplinare, e quindi, esaminata la documentazione pervenuta, all'individuazione della migliore offerta tenuto conto del Prezzo offerto per l'acquisto del Comparto Ex Sbavatori.

In caso di unica offerta, se pari o superiore alla Soglia Minima, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto alla Soglia Minima in misura non superiore ad un quarto,

il Commissario si riserva la facoltà, in conformità a quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., di dar luogo alla vendita qualora dovesse ritenere che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerenti il Commissario inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta da esperire conformemente a quanto previsto dall'art. 573 c.p.c. ed in caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara da esperire ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il Commissario si riserva la facoltà di accogliere l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta.

La gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci effettuati per un importo inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00), né effettuati scaduto il termine del minuto. L'Offerente dell'ultimo rilancio che non sia stato superato da altri al termine di un minuto avrà vinto la gara.

Ogni definitiva determinazione in ordine all'esito della procedura di vendita ed alla conseguentemente aggiudicazione sarà soggetta all'autorizzazione del Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza.

V. Aggiudicazione della Gara - Stipula del Contratto di Compravendita

Il Commissario, individuata la migliore offerta, provvederà a dare tempestiva comunicazione a tutti gli Offerenti del risultato della selezione ed invierà all'Offerente che ha presentato la migliore offerta (l'"**Aggiudicatario**") la comunicazione di avvenuta aggiudicazione ai sensi del presente Disciplinare, con la formale accettazione dell'offerta formulata.

Il Commissario comunicherà all'Aggiudicatario luogo, data e ora per la stipula del Contratto di Compravendita.

Il Contratto di Compravendita sarà stipulato in conformità a tutte le formalità richieste dalle normative applicabili ed alle previsioni del Decreto con cui il Ministero autorizzerà la cessione del Comparto Ex Sbvatori.

La vendita avverrà, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; sarà a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e gli oneri edilizi derivanti dall'applicazione delle norme vigenti per la loro messa a norma - dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto di quanto riportato nel presente Disciplinare, nel Master Plan (anche in merito all'SLP - Superficie Lorda di Pavimento - in esso assentita ed esistente che, in conformità a quanto previsto dall'art. 40, comma 5, della Legge n. 47/1985, potrà essere sanata), nel Contratto di Compravendita e nella documentazione resa disponibile in *data room*, dovrà dichiarare di accettare ogni diritto ed obbligo specificatamente indicato nel Contratto di Compravendita e dispensare esplicitamente la Procedura di FTM ed il Commissario Straordinario dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza e le certificazioni/attestazioni di qualificazione energetica, facendosi carico di qualsiasi onere di adeguamento alle normative vigenti. Il Comparto Ex Sbavatori verrà alienato come visto e piaciuto, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia circa la sua qualità o l'inesistenza di eventuali difetti.

Ogni spesa, onere (anche fiscale) e tassa inerente e/o conseguente alla stipulazione del Contratto di Compravendita ed atti ad essi conseguenti o collegati, ivi compresi gli onorari del Notaio, saranno a carico dell'Aggiudicatario.

Nel caso in cui l'Aggiudicatario si renda inadempiente all'obbligo di stipulare, il Commissario avrà la facoltà di revocare l'aggiudicazione, riservandosi il diritto ad escutere a titolo di penale la fideiussione presentata a garanzia dell'Offerta Vincolante e di richiedere il risarcimento del maggior danno, e di considerare quale Aggiudicatario l'Offerente che ha presentato la seconda offerta economicamente più vantaggiosa.

VI. Varie

- a) Il Commissario non assume mediante il presente Disciplinare alcun obbligo o impegno nei confronti degli Offerenti di dar corso alla vendita del Comparto Ex Sbavatori; inoltre gli Offerenti non avranno alcun diritto di esigere prestazioni o attività da parte del Commissario. Il Commissario avrà la facoltà di recedere dalle trattative in qualsiasi momento, qualunque sia lo stato di avanzamento delle medesime, nonché di sospendere, interrompere, modificare le condizioni della procedura, 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.
- b) Il Commissario avrà la facoltà, nel corso della procedura, a sua discrezione di: (i) ammettere nuove parti alla procedura; (ii) consentire alle parti che non abbiano presentato Offerte Vincolanti di diventare membri di un Raggruppamento che abbia presentato tempestivamente un'Offerta Vincolante; (iii) rifiutare Offerte Vincolanti nell'ambito della procedura, in ogni caso senza che l'esercizio di tali facoltà possa conferire agli Offerenti alcun diritto di richiedere il risarcimento di danni di qualsiasi genere.
- c) Il presente Disciplinare non costituisce un'offerta di vendita di titoli o beni, né un invito all'acquisto di titoli o beni, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 e seguenti del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998.
- d) Le condizioni ed i termini richiamati nel presente Disciplinare vengono espressamente ed incondizionatamente accettati tramite l'invio, da parte dei soggetti interessati, dell'Offerta Vincolante.
- e) I dati inviati dagli Offerenti saranno trattati secondo le previsioni del Regolamento UE 2016/679. Secondo tale Regolamento, il trattamento dei dati sarà effettuato secondo i principi di legalità e correttezza e della tutela del diritto degli Offerenti alla riservatezza; i dati personali degli Offerenti verranno utilizzati esclusivamente ai fini della valutazione dei requisiti necessari per la partecipazione alla procedura e, in generale, per assicurare il corretto svolgimento della stessa; saranno organizzati e conservati in archivi informatici e/o cartacei. Il titolare del trattamento ed il responsabile della protezione dei dati sarà il Commissario Straordinario dott. Andrea Lolli, con domicilio eletto in Legnano, Piazza Monumento, 12. Il titolare può essere contattato mediante P.E.C. all'indirizzo pec@francotosimeccanica.mailcert.it.

f) La presente procedura e tutti gli atti connessi saranno regolati dalla legge italiana; il Contratto di Compravendita relativo al Comparto Ex Sbavatori sarà regolato dalla legge italiana. Qualunque controversia sull'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente Disciplinare e di tutti i documenti relativi alla procedura di cessione o qualunque controversia su qualsiasi rapporto precontrattuale sarà esclusivamente devoluta al Tribunale di Milano.

Legnano, 4 ottobre 2018

Il Commissario Straordinario

Dott. Andrea Lolli

Per espressa accettazione

di tutte le clausole del presente Disciplinare

(l'Offerente)

L'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti del Codice Civile, riconosce di aver esaminato le seguenti clausole e rilascia espressamente il suo consenso: Articolo I (in particolare, rispetto agli obblighi relativi al Contratto di Compravendita); Articolo IV (Selezione della migliore Offerta Vincolante); Articolo VI Varie (in particolare, in relazione alle facoltà del Commissario Straordinario di cui al paragrafo (b), al consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679, di cui al paragrafo (e), alla legge applicabile ed al foro competente di cui al paragrafo (f)).

Legnano, [...] 2018

(l'Offerente)

Allegati

- Allegato A: Planimetria Comparto Ex Sbavatori



- Allegato B: Perizia valore Comparto Ex Sbavatori
- Allegato C: Testo fideiussione
- Allegato D: Contratto di Compravendita.