

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE VINCOLANTI MIGLIORATIVE PER
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA C.D. "AREA ROSSA" DI
FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
(NEL SEGUITO, L "INVITO")**

- 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 in AS"), indirizzo PEC pec@francotosimeccanica.mailcert.it e tel. 0331 522581 è proprietaria degli immobili e dei terreni situati in Legnano (MI) piazza Monumento 12, beni attualmente distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Legnano al Foglio 31 Mappali: 78 sub 702, 99 sub 702, 112 sub 702, 113 sub 702, 118 sub 702, 182 sub 702, 182 sub 703, porzione di mappale 185 sub 702, porzione di mappale 200 sub 702, 219 sub 702, 220 sub 702 407, 408, 410 sub 702, 411 sub 702 tutti in Categoria D/1 tranne il Mappale 182 sub 703 in cat. D/8 ("Area Rossa" o "Complesso Immobiliare"), individuati nell'Allegato A, costituiti da corpi di fabbricati a prevalente destinazione produttiva della superficie lorda edificata complessiva di circa 36.223 mq, con circostanti aree di pertinenza e relative servitù individuate nell'Allegato B, per una superficie complessiva di circa 37.690 mq, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (sia i terreni sia gli immobili verranno sottoposti a frazionamento prima della stipula del contratto di compravendita), nonché dei beni mobili individuati nell'Allegato C.
- b. la documentazione dettagliata e fotografica del Complesso Immobiliare è pubblicata sul sito www.francotosimeccanicainas.it nella sezione "Vendita Beni";
- c. sul Complesso Immobiliare insistono il contratto di locazione stipulato per atto pubblico l'8 giugno 2015 tra FTM in AS e BBP S.r.l. (oggi Franco Tosi Meccanica S.p.A.) e tre distinti contratti di locazione relativi all'installazione di antenne di telefonia mobile stipulati rispettivamente il 26 giugno 2001 con Telecom Italia Mobile S.p.A. (oggi Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.), il 15 novembre 2012 con Wind Telecomunicazioni S.p.A. (oggi Galata S.p.A.), il 30 gennaio 2001 con Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. (oggi Iliad S.p.A.), depositati in *data room*.
- d. in data 28 marzo 2019 è pervenuta dalla Franco Tosi Meccanica S.p.A. ("FTM SpA") un'offerta vincolante di acquisto per la c.d. "Area Rossa" che, così come successivamente modificata, è

- depositata in *data room* (l'“**Offerta**”);
- e. il sottoscritto prima di assumere qualunque determinazione, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 62 del D. Lgs. 270/1999, intende procedere alla pubblicazione del presente invito al fine di sollecitare ogni eventuale soggetto interessato a presentare offerte vincolanti migliorative;
- f. Il prezzo offerto da FTM SpA per l'acquisto dell'Area Rossa è pari ad Euro 2.070.000,00 (duemilioni settantamila/00) da pagarsi in un'unica soluzione alla stipula del contratto di compravendita.

* * *

Tanto premesso, il sottoscritto Commissario Straordinario

INVITA

tutti i soggetti interessati (di seguito gli “**Offerenti**”) a presentare offerte vincolanti migliorative (di seguito le “**Offerte Vincolanti**” e, singolarmente, l'“**Offerta Vincolante**”), intendendosi per migliorative le offerte che prevedono un prezzo non inferiore a quello offerto da FTM SpA, attenendosi alle modalità ed ai termini di seguito esposti.

- I. Invito agli Offerenti ad accedere alla *data room* ed a visitare il Complesso Immobiliare.
 - 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 alla data room ed a visitare il Complesso Immobiliare e distribuzione agli Offerenti di una bozza del contratto di compravendita.**

Gli interessati all'acquisto del Complesso Immobiliare avranno la possibilità di accedere alla *data room* appositamente costituita, previa sottoscrizione dell'impegno di riservatezza che verrà sottoposto da FTM in AS relativamente ai documenti che verranno messi a disposizione, nonché di effettuare una visita del Complesso Immobiliare fino **alle ore 13.00 del giorno 2 agosto 2019** previo appuntamento da concordare con la Società al numero telefonico 0331 522581.

Il Complesso Immobiliare sarà ceduto nelle condizioni, sia di fatto che di diritto, in cui si troverà alla data di efficacia del contratto di compravendita (il “**Contratto di Compravendita**”) (**Allegato D**) 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 Complesso Immobiliare.

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 ed 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 Invito e risponderà in solido dell’adempimento di tutti gli obblighi vincolanti degli Offerenti, come meglio specificati nel presente Invito 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 Complesso Immobiliare **entro le ore 13.00 (ora italiana) di giovedì 8 agosto 2019** (il "Termine Finale") al seguente indirizzo:

Studio Notarile Busani
Via Santa Maria Fulcorina, 2
20123 Milano (il "Notaio")

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 Complesso Immobiliare "Area Rossa".

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. 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 2017 e l'ultimo bilancio approvato;
- (iv) un'Offerta Vincolante, con l'indicazione del prezzo complessivo offerto per l'acquisto del Complesso Immobiliare (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 90 (novanta) giorni decorrenti dal termine di presentazione;
- (v) una fideiussione bancaria a prima domanda 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 pari al 10% del prezzo offerto, il cui testo dovrà essere conforme a quello qui unito come **Allegato E**.
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 non compilato e non modificato, siglato per accettazione in ogni pagina e sottoscritto in calce per esteso e, in modo leggibile, da parte del legale rappresentante dell'Offerente;
- (vii) copia del presente Invito, 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 Masterplan Ambito AT 14 del vigente PGT del Comune di Legnano predisposto dal Commissario Straordinario, disponibile in *data room*, siglato per accettazione in ogni pagina e sottoscritto in calce per esteso e, in modo leggibile, da parte del legale rappresentante dell'Offerente;
- (ix) dichiarazione di impegno a sottoscrivere per accettazione ogni eventuale modifica al Masterplan ritenuta opportuna dal Commissario, a non presentare uno o più strumenti attuativi diretti o indiretti alternativi ed a consentire che ciascun Comparto Attuativo possa mantenere la propria autonomia operativa e certezza normativa.
- (x) dichiarazione di impegno a subentrare, con espressa manleva da qualsivoglia onere, debito e pendenza a vario titolo che gli dovesse essere addebitato per effetto del subentro, nei contratti di

locazione vigenti alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita che insistono sull'Area Rossa ed in particolare, con riferimento al Contratto di Locazione sottoscritto l'8 giugno 2015 tra FTM in AS e BBP S.r.l. (oggi FTM SpA), ad acconsentire alla sua prosecuzione e ad ottenere il riconoscimento del canone relativo all'area acquistata determinato dal perito incaricato dal Commissario Straordinario per l'area affittata a FTM SpA.

(xi) 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 ommesso 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 Invito, 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 Invito e, quindi, all'esame della documentazione pervenuta.

Nell'ipotesi in cui, all'esito della pubblicazione del presente Invito dovessero pervenire offerte vincolanti migliorative, il Commissario procederà all'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ("Migliore Offerta Vincolante").

V. Aggiudicazione della Gara - Stipula del Contratto di Compravendita

Individuata la Migliore Offerta Vincolante, il Commissario inoltrerà ad FTM SpA una PEC con la quale informerà quest'ultima del prezzo offerto dal miglior offerente all'esito della procedura competitiva e di ogni altra eventuale informazione utile, invitandola a partecipare ad una successiva fase competitiva migliorativa, alla quale saranno invitati a partecipare, muniti di idonea procura, oltre ad FTM SpA stessa anche il soggetto che avrà formulato la Migliore Offerta Vincolante. FTM SpA entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dal Commissario avrà la facoltà di comunicare a mezzo PEC la propria disponibilità a partecipare alla procedura competitiva migliorativa ovvero il proprio diniego, anche mediante silenzio assenso.

Il Commissario, all'esito della eventuale fase competitiva migliorativa, provvederà all'aggiudicazione definitiva del Complesso Immobiliare a favore del concorrente che avrà presentato, fra quelle ammesse, l'offerta economicamente più vantaggiosa (l'"**Aggiudicatario Definitivo**").

Nell'ipotesi in cui, all'esito della pubblicazione del presente Invito non dovessero pervenire Offerte Vincolanti migliorative, il Commissario procederà alla Aggiudicazione Definitiva del Complesso Immobiliare a favore di FTM SpA che verrà individuata quale Aggiudicatario Definitivo.

All'Aggiudicatario Definitivo verrà, quindi, inviata la formale accettazione dell'offerta formulata e contestualmente verranno comunicati 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 dello Sviluppo Economico autorizzerà la cessione del Complesso Immobiliare.

La vendita del Complesso Immobiliare avverrà, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù passive e con le servitù attive individuate nell'**Allegato B**; 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 del Complesso Immobiliare 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 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, nei contratti di locazione vigenti e nella documentazione resa disponibile in *data room*, dichiara di accettare ogni diritto ed obbligo specificatamente in essi indicato e di dispensare esplicitamente FTM in AS ed il Commissario Straordinario da ogni responsabilità connessa, con espressa manleva da qualsivoglia onere, debito e pendenza a qualsiasi titolo gli dovesse essere addebitato per effetto del subentro, nonché 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 Complesso Immobiliare verrà alienato come visto e piaciuto, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 di escutere a titolo di penale la fideiussione presentata da quest'ultimo 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 Invito alcun obbligo o impegno nei confronti degli Offerenti di dar corso alla vendita del Complesso Immobiliare; 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 Invito 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 Invito 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 Complesso Immobiliare sarà regolato dalla legge italiana. Qualunque controversia sull'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente Invito 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, 25 giugno 2019

Il Commissario Straordinario

Dott. Andrea Lolli

Per espressa accettazione

di tutte le clausole del presente Invito

(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 ad alcuni 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, [•][•][•]

(l'Offerente)

Allegati

- **Allegato A:** Perimetro “Area Rossa”
- **Allegato B:** Planimetria Servitù
- **Allegato C:** Elenco Beni Mobili compresi nell’ “Area Rossa”
- **Allegato D:** Contratto di Compravendita
- **Allegato E:** Testo fideiussione