

**DISCIPLINARE DI GARA  
DELLA PROCEDURA DI VENDITA  
DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DI SLEME S.R.L.  
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

## INDICE

### **I. Premesse**

#### **1. Oggetto di vendita**

#### **2. Accesso alla procedura di vendita**

#### **3. Requisiti dei soggetti interessati**

#### **4. Condizioni di inammissibilità**

#### **5. Forma e contenuto della Richiesta di accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile**

#### **6. Offerta Vincolante**

##### *6.1 Requisiti essenziali degli Offerenti*

##### *6.2 Termini e modalità di deposito dell'Offerta Vincolante*

##### *6.3 Oggetto dell'Offerta Vincolante*

##### *6.4 Contenuto e forma dell'Offerta Vincolante*

#### **7. Termini principali di vendita**

##### *7.1 Elementi del Bene Immobile*

##### *7.2 Prezzo*

##### *7.3 Dichiarazioni e obblighi dell'Offerente*

##### *7.4 Garanzie fideiussorie*

##### *7.5 Autorizzazioni*

##### *7.6 Altre clausole*

#### **8. Selezione dell'aggiudicatario della Procedura di Vendita**

##### *8.1 Apertura delle buste*

##### *8.2 Offerte Vincolanti non conformi*

##### *8.3 Selezione degli Offerenti*

##### *8.4 Ulteriori trattative*

##### *8.5 Gara tra gli offerenti*

#### **9. Contratto di Vendita**

- 10. Comunicazione di aggiudicazione e conclusione del Contratto di Vendita**
- 11. Obbligo di riservatezza**
- 12. Disposizioni generali**
- 13. Comunicazioni**
- 14. Legge applicabile e foro competente**

## I. PREMESSE

- A) Con sentenza n. 131 del 18 novembre 2014 (depositata il successivo 28 novembre 2014), il Tribunale di Varese dichiarava lo stato di insolvenza della Sleme S.r.l., facente parte del medesimo gruppo di appartenenza di Isotta Fraschini, cd. Procedura madre, ammessa alla Procedura di Amministrazione Straordinaria ai sensi dell'art. 30 d.lgs. 8 luglio 1999 n. 270, e successive modificazioni e integrazioni (la "Legge Prodi bis") con decreto in data 29 settembre 2014 del Tribunale di Spoleto;
- B) con decreto del 14 maggio 2015 il Tribunale di Varese, ai sensi dell'art. 30 D. Lgs. 8 luglio 1999 n.270 e successive integrazioni e modificazioni (La "Legge Prodi bis"), dichiarava aperta la procedura di Amministrazione Straordinaria di Sleme S.r.l. ("**Sleme in A.S.**");
- C) con decreti del Ministero dello Sviluppo Economico (il "Ministero") in data del 04 giugno 2015 e 3 marzo 2017 venivano nominati Commissari Straordinari rispettivamente il prof. Simone Manfredi e l'ing. Marco Sogaro e, quindi, l'avv. Elena Bernardi (i "Commissari Straordinari");
- D) con decreto in data 17 settembre 2015 il Ministro dello Sviluppo Economico autorizzava l'esecuzione del programma integrativo liquidatorio della Sleme S.r.l. in A.S. (il "**Programma Sleme**");
- E) pervenivano alla Procedura diverse manifestazioni di interesse aventi ad oggetto alcuni dei complessi immobiliari di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S., che tuttavia non si traducevano nella formulazione di offerte irrevocabili;
- F) in data 31 maggio 2018 i sottoscritti Commissari Straordinari chiedevano al Comitato di Sorveglianza di esprimersi e al Ministero dello Sviluppo Economico di autorizzare con urgenza all'esperimento di un tentativo di vendita competitiva per consentire all'eventuale aggiudicatario di rendersi acquirente del/dei complesso/i immobiliare/i sito in Varese, Via Sanvito Silvestro n° 47 e n° 80 e Via Sleme n° 7, in tempo utile per l'espletamento degli adempimenti necessari all'accesso ai benefici di cui alla direttiva comunale di cui si è sopra detto;
- G) in data 17 luglio 2018, su espressa autorizzazione del Mise, i Commissari Straordinari pubblicavano su "Il Sole 24Ore", "Corriere della Sera", "La Repubblica" e "La Prealpina", invito a formulare Offerte Vincolanti aventi ad oggetto tutti o alcuni o anche uno soltanto dei complessi immobiliari di Sleme S.r.l. in A.S.;
- H) in data 5 settembre 2018 perveniva (i) un'offerta vincolante per il solo Complesso immobiliare sito in Varese, Via Sanvito Silvestro n. 80 ed (ii) un'offerta avente ad oggetto sia il complesso immobiliare sito in Via Sanvito Silvestro n.47 che quello sito in Via Sanvito Silvestro n. 80. Nessuna offerta perveniva, invece, per l'immobile sito in Via Sleme n° 7;
- I) in data 23,24 e 25 luglio 2019 i Commissari Straordinari pubblicavano su "Il Sole 24Ore", "Corriere della Sera" e "La Prealpina" invito a formulare Offerte Vincolanti Migliorative aventi ad oggetto i complessi immobiliari sopra descritti;
- J) alla scadenza del termine per la presentazione delle Offerte Migliorative nessuna nuova Offerta Migliorativa veniva presentata;
- K) acquisito il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, il Ministero dello Sviluppo Economico autorizzava i Commissari Straordinari a vendere i complessi immobiliari sopra specificati a Italiana Diamanti S.r.l. che acquistava in data 04 novembre 2019.

- L) al fine di completare le operazioni di liquidazione del patrimonio immobiliare, in data 22 giugno 2022 i sottoscritti Commissari Straordinari hanno chiesto al Comitato di Sorveglianza di esprimersi e al Ministero dello Sviluppo Economico di autorizzare l'esperienza di un nuovo tentativo di vendita competitiva avente ad oggetto il bene immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S. sito in Varese, Via Sleme n. 7;
- M) in data 22 luglio 2022 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato i Commissari Straordinari all'esperienza di un nuovo tentativo di vendita competitiva mediante pubblicazione su più giornali di rilevanza nazionale ed altresì su almeno una testata a rilevanza locale dell'invito a formulare offerte vincolanti aventi ad oggetto il bene immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S. sito in Varese, Via Sleme n. 7;
- N) in data 16, 20, 21 e 22 settembre 2022 i Commissari Straordinari hanno pubblicato su "Il Sole 24 Ore" e su "La Prealpina" l'invito a formulare Offerte Vincolanti aventi ad oggetto il bene immobile di Sleme S.r.l. in A.S., sito in Varese, Via Sleme n.7, in conformità con le modalità, i termini e le condizioni del presente Disciplinare;
- O) ogni ulteriore e più compiuta informazione sul bene immobile di proprietà di Sleme s.r.l. in A.S., oltre a quelle sinteticamente contenute nel presente Disciplinare, sarà fornita con maggior dettaglio dai Commissari Straordinari, a fronte di specifica richiesta da trasmettersi entro i 7 giorni lavorativi successivi alla data di pubblicazione dell'invito ad offrire all'indirizzo di posta elettronica certificata: [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it), ai soggetti interessati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza (l'"**Impegno di Riservatezza**");
- P) con il presente Disciplinare vengono determinate le condizioni e i termini della procedura di vendita del Bene immobile sito in Varese, Via Sleme n. 7 (la "**Procedura di Vendita**"), e quindi, tra l'altro, le condizioni per lo svolgimento della *due diligence* (la "**Due Diligence**"), la presentazione delle offerte vincolanti (la/le "**Offerta/e Vincolante/i**") da parte dei potenziali acquirenti (lo/gli "**Offerente/i**"), i criteri di selezione delle Offerte Vincolanti, la conclusione del contratto di Vendita (il "**Contratto di Vendita**") e il perfezionamento dell'operazione di trasferimento del bene Immobile di Sleme S.r.l. in A.S. con la stipula del relativo atto definitivo di vendita (l'"**Atto di Vendita**") senza pregiudizio per eventuali integrazioni o modifiche successive, al fine di garantire condizioni di imparzialità e trasparenza e nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 62 e 63 della Legge Prodi *bis* e delle finalità proprie della predetta normativa, in relazione alla Amministrazione Straordinaria di Sleme S.r.l..

## TUTTO CIÒ PREMESSO

di seguito sono indicate le modalità, i termini e le condizioni della Procedura di Vendita.

### 1. **Oggetto di vendita**

1.1. L'Offerta Vincolante dovrà avere ad oggetto il bene immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S, come di seguito identificato:

**Fabbricato di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S. sito in Varese, via Sleme n. 7**

L'immobile, edificato verso la fine degli anni '40 e attualmente dismesso, della consistenza di 3.000,3 mq di superficie lorda di pavimento su 3 piani, insiste su un'area di mq 1.800 di superficie catastale.

L'immobile è composto da una palazzina disposta su due piani a cui si aggiunge un piano interrato destinato a cantinato e servizi per circa mq 290 al piano interrato.

Sono presenti un accesso pedonale e due accessi carrabili direttamente dalla via Sleme protetti da due portoni metallici.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati con i seguenti dati:

- sezione VA, foglio 12, particella 9249 categoria B/1 – rendita 4.766,83 €.

Coerenze:

- via Sleme mappali 17049, 10599, 10598, 10051 e 10050.

L'area sulla quale insiste l'immobile risulta censita al catasto terreni con i seguenti dati:

- sezione VARESE, foglio 9, particella 9249 – ENTE URBANO – superficie 1.800 mq.

L'immobile è attualmente dismesso.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta classificata piano regolatore generale del Comune di Varese quale

TUC R 2 - tessuto urbano di consolidamento residenziale di trasformazione.

Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari). In tali ambiti non sono presenti lotti minimi edificabili.

## **2 Accesso alla procedura di vendita**

2.1. Fermo quanto previsto al successivo punto 4, a tutti coloro che dimostrino e documentino il possesso dei requisiti di cui al successivo punto 3 e che abbiano sottoscritto e siglato l'Impegno alla Riservatezza ("Impegno di Riservatezza") e il presente Disciplinare di gara (il "Disciplinare"), che saranno resi disponibili a partire dal giorno successivo all'ultima data di pubblicazione dell'invito ad offrire tramite richiesta all'indirizzo PEC [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it) nonché sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/>, sarà consentito l'accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile, oggetto di vendita, a fronte di specifica richiesta da trasmettersi all'indirizzo di posta elettronica certificata: [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it).

2.2. I Commissari si riservano più in generale il diritto di modificare in ogni momento, secondo il loro prudente apprezzamento, i termini e le modalità del procedimento di vendita e, tra queste, anche quelle di svolgimento della *due diligence*.

2.3. Al verificarsi di quanto previsto al precedente punti 2.2 nessuna pretesa, di qualunque natura e neppure risarcitoria, potrà essere avanzata nei confronti della procedura di amministrazione straordinaria e/o dei suoi Commissari Straordinari, così come degli altri organi della procedura, anche di vigilanza e controllo.

### **3. Requisiti dei soggetti interessati**

Potranno accedere alle informazioni riguardanti il Bene immobile le persone fisiche o le persone giuridiche e/o enti, italiani o esteri, anche tra loro legati da accordi o forme di cooperazione relativamente alla partecipazione nella Procedura di Vendita (il “**Raggruppamento**”) che, secondo il prudente apprezzamento dei Commissari Straordinari e ferme le cause di inammissibilità di cui al successivo punto 4, appaiono affidabili sotto il profilo economico patrimoniale con riguardo alla capacità di reperimento delle risorse necessarie in relazione al perimetro della loro offerta.

### **4. Condizioni di inammissibilità**

4.1. I Commissari Straordinari si riservano di non consentire l’accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile ove la richiesta provenga da

- (i) soggetti residenti in paesi extra UE compresi nelle cd. black list del D.m. 21 novembre 2001;
- (ii) società fiduciarie;
- (iii) società di consulenza o di intermediazione;
- (iv) soggetti sottoposti a o nei cui confronti sia pendente un procedimento per l’assoggettamento a procedure di liquidazione o concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell’attività, gestione coattiva o situazioni comparabili;
- (v) soggetti che formulino la richiesta di accesso per persona da nominare o da soggetti per i quali non sia chiaramente identificabile il/i soggetto/i che esercita/esercitano il controllo ai sensi dell’art. 2359 cod. civ. e dell’art. 93 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, ove applicabile, ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsioni equivalenti in base alla legislazione degli stati di appartenenza;
- (v) da soggetti che si siano resi inadempienti in modo sostanziale ad obbligazioni contrattualmente assunte nei confronti di Sleme S.r.l. in A.S.;
- (vi) da soggetti assoggettati a sanzione interdittiva di cui all’art. 9, comma 2, lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsioni equivalenti in base alla legislazione degli stati di appartenenza.

I Commissari Straordinari si riservano altresì di non consentire l’accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile laddove la richiesta

- (I) non sia predisposta in conformità a tutto quanto previsto nel presente Disciplinare;
- (II) sia soggetta a legge applicabile diversa da quella italiana, ovvero redatta in lingua differente dalla lingua italiana.

### **5. Forma e contenuto della Richiesta di accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile**

5.1 I soggetti legittimati sono invitati a far pervenire entro i 7 giorni lavorativi successivi all’ultima data di pubblicazione dell’invito ad offrire a mezzo posta certificata all’indirizzo della procedura di seguito individuato [slemesrl@pecamministrazionistraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionistraordinaria.it) ovvero mediante raccomandata con avviso di ricevimento presso lo studio dell’avv. Elena Bernardi sito in 41126 Modena, Via Scaglia Est n. 134:

(i) richiesta di accesso alle informazioni redatta in forma scritta, sottoscritta dalla persona fisica interessata o, in caso di soggetto munito di personalità giuridica, dal legale rappresentante pro-tempore ovvero in ipotesi di Raggruppamento, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento e corredata dai documenti indicati al successivo paragrafo 5.4.

Ove all'acquisto intenda procedersi tramite una New.co la circostanza deve essere specificata nella richiesta di accesso che deve essere sottoscritta anche da tutti i futuri soci della New.co.;

(ii) richiesta di ammissione alla verifica del Bene Immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S. A seguito di tale comunicazione, sarà consentito ai soggetti interessati, nella data concordata, lo svolgimento delle attività di verifica del Bene Immobile mediante l'accesso fisico allo stesso.

Sleme S.r.l. in A.S., i Commissari Straordinari ed i consulenti di Sleme S.r.l. in A.S. non assumono alcuna responsabilità (contrattuale, extracontrattuale, pre-contrattuale o di altro genere) nei confronti di qualsiasi soggetto - a qualsivoglia titolo interessato - in ordine all'esattezza, all'adeguatezza, all'affidabilità ed alla completezza delle informazioni messe a disposizione nel corso delle operazioni di due diligence e/o di verifica o di qualsiasi comunicazione scritta o verbale effettuata in relazione ad essa. Le informazioni ottenute nel corso delle operazioni di due diligence e/o di verifica non implicano, a nessun titolo ed a nessun fine, garanzie o assicurazioni in capo ai soggetti interessati o in capo a soggetti terzi. Le predette informazioni possono essere, o possono divenire, obsolete. Non vi è alcun obbligo per Sleme S.r.l. in A.S., per i Commissari Straordinari, per i consulenti di Sleme S.r.l. in A.S., di aggiornare le informazioni di cui sopra.

### 5.3 La richiesta di accesso alle informazione deve contenere

- (i) l'indicazione dei dati identificativi del soggetto che la presenta e, quindi, nome e cognome o denominazione sociale, indirizzo, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), e ove non esistente, indirizzo e-mail e numero di telefono, fax del soggetto interessato e del soggetto eventualmente da questi delegato e autorizzato a corrispondere con i Commissari Straordinari, in caso di richiesta presentata da parte di un Raggruppamento, del comune rappresentante, all'uopo incaricato da ciascuno dei componenti;
- (ii) la dichiarazione di essere stato informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e di prestare il proprio consenso, ai sensi del GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679) al trattamento dei dati forniti per le finalità connesse all'espletamento della procedura ed all'eventuale stipula del contratto di Vendita;
- (iii) l'oggetto della richiesta con indicazione di eventuali documenti di cui si chiede la visione o il rilascio di copia.

5.4 Alla richiesta di informazioni dovranno essere allegati i seguenti documenti in lingua italiana (ovvero, ove si tratti di documenti in lingua straniera, copia degli stessi accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana salva autorizzazione espressa dei Commissari Straordinari alla produzione in lingua straniera), sottoscritti



e siglati in ogni pagina dalla persona fisica interessata o, in caso di soggetto munito di personalità giuridica, dal legale rappresentante pro-tempore, ovvero in ipotesi di Raggruppamento, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento. Ove all'acquisto intenda procedersi tramite una New.co i documenti di seguito indicati dovranno essere sottoscritti e siglati anche da tutti i futuri soci della New.co. In particolare dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- i. idonea documentazione comprovante i poteri del /dei legali rappresentante/i;
- ii. dichiarazione di interesse all'acquisto, secondo le modalità ed alle condizioni economico-giuridiche qui previste, come specificato al precedente articolo 1, del Bene Immobile di Sleme S.r.l. in A.S., con indicazione ed identificazione dello stesso in conformità a quanto previsto nel presente Disciplinare. Tale manifestazione di interesse non riveste carattere vincolante finalizzato alla formulazione di Offerte Vincolanti ai sensi del successivo articolo 8;
- iii. dichiarazione di non essere assoggettati o destinatari di una domanda di assoggettamento ad alcun tipo di procedura di liquidazione o concorsuale sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, gestione coattiva o situazioni comparabili;
- iv. copia dell'Impegno di Riservatezza - di contenuto identico a quello standard disponibile sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/> siglato dal legale rappresentante in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- v. copia del Presente Disciplinare di Gara siglato dal legale rappresentante in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e condizioni ivi previste;
- vi. una dichiarazione attestante, per la persona fisica o per i componenti degli organi sociali del/dei soggetto/i interessato/i (consiglio di amministrazione, comitato di sorveglianza, collegio sindacale o altro organo rilevante) il possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 2382 c.c. e di cui all'art. 26 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e, per i soggetti stranieri, una dichiarazione equipollente;
- vii. una dichiarazione attestante, per la persona fisica o per i componenti degli organi sociali del/dei soggetto/i interessato/i (consiglio di amministrazione, comitato di sorveglianza, collegio sindacale o altro organo rilevante) l'insussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- viii. una dichiarazione, per la persona fisica o per i componenti degli organi sociali del/dei soggetto/i interessato/i (consiglio di amministrazione, comitato di sorveglianza, collegio sindacale o altro organo rilevante), di non assoggettamento alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del d. lgs. 8 giugno 2001, n. 231 ovvero, in caso di soggetti esteri, di non assoggettamento a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

5.5 I Commissari Straordinari potranno richiedere ogni altra informazione che riterranno necessaria per la valutazione dell'affidabilità del soggetto interessato.

5.6 A discrezione dei Commissari Straordinari potranno avere accesso alle informazioni riguardanti il Bene immobile anche i soggetti che non abbiano allegato tutta la documentazione richiesta a condizione che gli stessi abbiano i requisiti di cui all'articolo 3, fermo quanto previsto dall'articolo 4, e che offrano quanto meno i documenti indicati al precedente articolo 5.4 lettere (iv), (v) e (vi).

5.7 I testi dell'Impegno di Riservatezza e il Disciplinare di gara potranno essere reperiti all'indirizzo PEC: [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it) oppure sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/> a partire dal giorno successivo all'ultima data di pubblicazione dell'invito ad offrire.

## **6. Offerta Vincolante**

### **6.1 Requisiti essenziali degli Offerenti**

6.1.1 Possono formulare Offerte Vincolanti le persone fisiche o le persone giuridiche e/o enti, italiani o esteri, anche tra loro legati da accordi o forme di cooperazione relativamente alla partecipazione nella Procedura di Vendita (il "Raggruppamento") che rispondono ai requisiti di cui al precedente punto 3, ferme restando le condizioni di inammissibilità di cui al punto 4.

6.1.2. I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di esaminare Offerte Vincolanti presentate da altri soggetti, diversi da quelli legittimati, sempre che questi abbiano i requisiti e rispettino le modalità, in quanto applicabili, previste dal Disciplinare per accedervi ed offrire.

6.1.3 Non è ammessa la presentazione di Offerte Vincolanti da parte di soggetti che non abbiano i requisiti per accedere alla procedura di Vendita ai sensi dei precedenti articoli. Non verranno prese in considerazione le Offerte Vincolanti

- a) che non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel presente Disciplinare;
- b) siano soggette a legge applicabile diversa da quella italiana, ovvero redatte in lingua differente dalla lingua italiana;

e che siano formulate da

- (i) soggetti residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. black list del D.M. 21 novembre 2001;
- (ii) società fiduciarie;
- (iii) società di consulenza o di intermediazione;
- (iv) soggetti sottoposti a o nei cui confronti sia pendente un procedimento per l'assoggettamento a procedure di liquidazione o concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, gestione coattiva o situazioni comparabili;
- (v) soggetti che la formulino per persona da nominare o da soggetti per i quali non sia chiaramente identificabile il/i soggetto/i che esercita/esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e dell'art. 93 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, ove applicabile, ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsioni equivalenti in base alla legislazione degli stati di appartenenza;
- (vi) soggetti che si siano resi inadempienti in modo sostanziale ad obbligazioni contrattualmente assunte nei confronti di Sleme in A.S.;
- (vii) da soggetti assoggettati a sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsioni equivalenti in base alla legislazione degli stati di appartenenza.

6.1.4 L'offerente potrà formulare la propria Offerta Vincolante anche in cordata con altri soggetti, ad essa legati da accordi o forme di cooperazione relativamente alla partecipazione nella Procedura di Vendita (il "Raggruppamento").

6.1.5 Qualora l'Offerta Vincolante venga formulata da un Raggruppamento o da una Newco, così come nell'ipotesi in cui l'Offerente o il Raggruppamento che presenta Offerta Vincolante abbia dichiarato che intende procedere all'acquisizione per il tramite di una società veicolo appositamente costituita si applicheranno le seguenti previsioni:

- (1) tutti i membri del Raggruppamento e tutti i soci della Newco saranno considerati Offerenti ai fini e per gli effetti del Disciplinare;
- (2) tutti i membri del Raggruppamento e tutti i soci della Newco saranno solidalmente responsabili in relazione a tutti gli obblighi derivanti dal Disciplinare e dal Contratto di Vendita;
- (3) tutti i membri del Raggruppamento e tutti i soci della Newco saranno tenuti a sottoscrivere e siglare l'Offerta Vincolante e il Contratto di Vendita (comprensivi dei relativi allegati), e a produrre i documenti richiesti dal Disciplinare.
- (4) tutti gli impegni, dichiarazioni, garanzie e documenti relativi ai requisiti soggettivi o comunque rilevanti ai fini dell'assunzione degli obblighi solidali previsti dal Disciplinare, dall'Offerta Vincolante e dal Contratto di Vendita dovranno essere forniti da ciascuno dei soggetti partecipanti al Raggruppamento e dei soci della Newco, anche laddove non specificatamente indicato.

6.1.6 Non potranno presentare l'Offerta Vincolante, neanche all'interno di un Raggruppamento, i soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, gestione coattiva o situazioni comparabili.

## **6.2 Termini e modalità di presentazione dell'Offerta Vincolante**

### *6.2.1 Termine finale di Presentazione dell'Offerta Vincolante*

Le Offerte Vincolanti dovranno essere recapitate, a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del ventesimo giorno successivo all'ultima data di pubblicazione dell'invito ad offrire e, quindi entro e non oltre il 12 ottobre 2022 presso lo studio del Notaio Carlo Saggio, in Milano, Via Manara n. 1.

### *6.2.2. Modalità di presentazione dell'Offerta Vincolante*

L' Offerta Vincolante dovrà pervenire in plico chiuso e sigillato con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre a nome e cognome o denominazione sociale del soggetto e il riferimento "RISERVATA", la dicitura "Offerta Vincolante procedura di vendita Bene Immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S."

L' Offerta Vincolante dovrà essere indirizzata ai Commissari Straordinari di Sleme S.r.l. in A.S., sigg. Avv. Elena Bernardi, Ing. Marco Sogaro, Prof. Dr. Simone Manfredi.

Il suddetto plico dovrà essere consegnato a mani (ovvero a mezzo raccomandata A.R. o corriere o incaricato dell'offerente).

Ai fini della verifica del rispetto del termine finale di presentazione dell'Offerta Vincolante farà fede la data e l'ora di consegna indicata sulla ricevuta che sarà rilasciata all'atto della consegna dall'incaricato della ricezione presso lo studio del notaio.

La consegna del plico contenente l'Offerta Vincolante è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità di Sleme S.r.l. in A.S., dei Commissari Straordinari e/o del Notaio ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine finale all'indirizzo di destinazione.

6.2.3 L'Offerta Vincolante dovrà essere redatta esclusivamente in forma scritta in lingua italiana, in due originali, corredata da due copie dei documenti indicati nel presente Disciplinare, in particolare al successivo articolo 7.4; tali documenti dovranno essere in lingua italiana (ovvero, se in altra lingua, corredati di traduzione giurata in lingua italiana, salvo espressa autorizzazione dei Commissari Straordinari alla consegna dei documenti in lingua straniera).

6.2.4 In ogni caso, l'Offerta Vincolante dovrà contenere, oltre all'indicazione del prezzo offerto: (i) in caso di Offerta Vincolante formulata da un Raggruppamento o da una Newco partecipata da più soggetti, evidenza degli accordi tra i relativi membri e/o soci degli Offerenti; nonché (ii) tutti gli impegni, dichiarazioni e garanzie indicati nel Disciplinare, in particolare al successivo articolo 7.4 in quanto conferenti.

### **6.3 Oggetto dell'Offerta Vincolante**

6.3.1 L'Offerta Vincolante dovrà avere ad oggetto il bene Immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S., come di seguito identificato e meglio descritto nella documentazione che sarà resa disponibile dai Commissari Straordinari, in conformità con le modalità, i termini e le condizioni del presente Disciplinare e, quindi,

**Fabbricato di proprietà di Sleme s.r.l. in A.S. sito in Varese, via Sleme n. 7, come descritto ed identificato al punto 1.1.**

### **6.4 Contenuto e forma dell'Offerta Vincolante**

6.4.1 L'Offerta Vincolante, da formularsi tenendo conto di quanto stabilito dal Disciplinare, nonché delle informazioni e dei documenti messi a disposizione dei potenziali Offerenti durante lo svolgimento della *due diligence*, dovrà essere espressamente dichiarata ferma e irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni dalla scadenza del Termine Finale di cui al precedente articolo 6.2.1.

6.4.2 L'Offerta Vincolante dovrà essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso – con autentica notarile, se del caso in conformità alle convenzioni internazionali – dall'Offerente, persona fisica, o dal legale rappresentante dell'Offerente, persona giuridica e/o ente, munito dei necessari poteri di firma, ovvero, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento qualora l'Offerta Vincolante venga formulata da un Raggruppamento, o, qualora l'Offerta Vincolante venga formulata da una Newco o dichiarando che si intende procedere all'acquisto per il tramite di una Newco, da tutti i soci anche futuri della stessa.

L'Offerta Vincolante dovrà contenere:

- a) la dichiarazione che l'Offerta Vincolante è presentata esclusivamente in proprio e con esclusione della clausola "per persona da nominare" e l'esplicita dichiarazione di presa d'atto che Sleme in A.S. non riconoscerà alcun compenso di intermediazione né di altro genere;

- b) i dati identificativi completi dell'/degli offerente/i (in caso di Raggruppamento, di tutti i componenti dello stesso) quali nome e cognome o denominazione sociale, indirizzo, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e, ove non esistente, indirizzo e-mail e numero di fax, numero di telefono, dell' offerente e del soggetto eventualmente da questi delegato e autorizzato a corrispondere con i Commissari Straordinari o, in caso di Offerta Vincolante presentata da parte di un Raggruppamento, del comune rappresentante, all'uopo incaricato da ciascuno dei componenti;
- c) la dichiarazione che l'Offerente ha svolto adeguata attività di *due diligence* e di verifica del Bene Immobile e che si dichiara soddisfatto della stessa e che l'Offerta Vincolante è formulata senza riserva alcuna; nel caso in cui l'Offerente non abbia svolto attività di *due diligence* e di verifica del Bene immobile è comunque necessaria una dichiarazione che l'Offerta Vincolante è formulata senza riserva alcuna;
- d) formulazione espressa di proposta irrevocabile di acquisto del bene Immobile oggetto del presente Disciplinare,
- e) la formulazione in euro del prezzo offerto per il bene immobile e i tempi di pagamento, nei limiti di quanto previsto al successivo articolo 7.2;
- f) fideiussione a garanzia dell'obbligo di sottoscrizione e/o esecuzione del contratto di Vendita, della veridicità delle dichiarazioni e delle garanzie dell'Offerente rese ai sensi del presente articolo 6 nonché degli altri adempimenti prodromici e/o relativi al perfezionamento del contratto di Vendita. In particolare, all'Offerta Vincolante dovrà essere allegata una garanzia fideiussoria a prima richiesta "ogni eccezione rimossa" - rilasciata da primario istituto bancario comunitario di gradimento dei Commissari Straordinari, secondo lo standard che verrà reso disponibile dai Commissari Straordinari sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/> - a favore di Sleme S.r.l. in A.S. a garanzia degli impegni assunti nell'Offerta Vincolante, ed in particolare:
- (i) del pagamento del prezzo offerto;
- (ii) della veridicità delle relative dichiarazioni e garanzie;
- (iii) degli altri impegni propedeutici o relativi al perfezionamento del Contratto di Vendita e dell'Atto di Vendita.
- Tale garanzia fideiussoria, di un ammontare complessivo pari al 10 (dieci) % del prezzo offerto per il Bene Immobile, da intendersi quale importo dovuto a titolo di penale, che sarà prevista nel Contratto di Vendita, per l'inadempimento degli obblighi di cui sopra, avrà durata di 180 (centottanta) giorni successivi al Termine di Presentazione dell'Offerta Vincolante e potrà essere escussa fino a concorrenza dell'intero importo in tutti i casi di mancato rispetto degli impegni assunti nell'Offerta Vincolante di cui all'articolo precedente.
- Successivamente all'aggiudicazione, le fideiussioni depositate dagli Offerenti non risultati aggiudicatari saranno restituite;
- g) l'impegno dell'Offerente a consegnare contestualmente alla stipula del contratto di Vendita fideiussione a prima richiesta "ogni eccezione rimossa" - rilasciata da primario istituto bancario comunitario di gradimento dei Commissari Straordinari, secondo lo standard che verrà reso disponibile dai Commissari Straordinari sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/> - a favore di Sleme S.r.l. in A.S., nei termini e modi di cui al punto 7.4.1 a garanzia di eventuali pagamenti dilazionati del prezzo offerto;

- h) dichiarazione di essere stato informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e di prestare il proprio consenso, ai sensi del GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679) al trattamento dei dati forniti per le finalità connesse all'espletamento della procedura ed all'eventuale stipula del contratto di Vendita.
- i) i nominativi e i riferimenti degli eventuali consulenti dell'Offerente;
- l) indicazione del soggetto Offerente e del soggetto eventualmente da questi delegato e autorizzato a corrispondere con i Commissari Straordinari - o, nel caso in cui l'Offerente sia un Raggruppamento, l'indicazione del comune rappresentante, all'uopo incaricato da ciascuno dei componenti - con specificazione di indirizzo, numeri di telefono e di fax, e-mail ed indirizzo di posta elettronica certificata (PEC);
- m) l'accettazione espressa ed incondizionata da parte dell'Offerente delle condizioni del Disciplinare, anche ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. da confermarsi mediante duplice sottoscrizione di copia del Disciplinare che dovrà altresì essere siglato in ogni sua pagina;
- n) nel caso in cui l'Offerta Vincolante sia formulata da un Raggruppamento o da una Newco partecipata da più soggetti, dovrà essere data evidenza degli accordi tra i relativi membri e/o soci degli Offerenti.

6.4.3 All'Offerta Vincolante dovranno altresì essere allegati i seguenti documenti redatti in lingua italiana (ovvero, ove si tratti di documenti in lingua straniera, copia degli stessi accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana):

- I) certificato del Tribunale, o di organo straniero equivalente, del luogo in cui l'Offerente ha sede o è residente, attestante l'inesistenza a carico dell'Offerente di procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, di qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, gestione coattiva o situazioni comparabili;
  - II) copia del presente Disciplinare che dovrà essere sottoscritto ed altresì siglato in ogni sua pagina dall'Offerente, in segno di accettazione incondizionata di tutto quanto qui previsto, anche ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.;
  - III) copia del Contratto di Vendita che dovrà essere sottoscritto ed altresì siglato in ogni sua pagina dall'Offerente in segno di accettazione incondizionata di tutto quanto qui previsto, anche ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.;
  - IV) copia di ogni altra dichiarazione o documento richiesto dal Contratto di Vendita o dai Commissari Straordinari, nel periodo di svolgimento della *due diligence*, sottoscritti ed altresì siglati in ogni sua pagina dall'Offerente;
  - V) idonea documentazione comprovante i poteri dell'Offerente e/o del/dei legale/i rappresentante/i;
- e, nel caso di persone giuridiche:
- VI) atto costitutivo e statuto dell'Offerente;
  - VII) estratto del libro soci dell'Offerente con l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci (in caso di Raggruppamento, estratto del libro soci di tutti i componenti dello stesso) o certificazione del Registro

- delle Imprese comprovante la compagine sociale aggiornata, accompagnati da uno schema della struttura proprietaria e di controllo che includa anche i soggetti controllanti sino a risalire all'apice della catena stessa nonché, qualora l'Offerente o un membro del Raggruppamento sia una società quotata, l'elenco dei dieci maggiori azionisti;
- VIII) certificato dell'Ufficio del Registro delle Imprese, o ente straniero equivalente, presso il quale è iscritto l'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei membri del collegio sindacale o del comitato di sorveglianza, con dicitura "Nulla-Osta Antimafia" (o altro documento equipollente in caso di Offerente straniero);
- IX) copia autentica della o delle delibere che abbiano attribuito al/ai soggetto/i firmatario/ri dell'Offerta Vincolante il potere necessario a presentare la stessa in nome e per conto del/degli Offerente/i, con certificazione sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore attestante che tali poteri sono tuttora in vigore e non sono stati revocati o modificati. In caso di Offerenti esteri, tutti i poteri necessari dovranno essere muniti di autentica notarile o equivalente, a sua volta accompagnata da apostille ove necessaria secondo la legislazione applicabile. Tutti i documenti in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione giurata in italiano.
- X) elenco dei componenti degli organi sociali dell'Offerente (consiglio di amministrazione, comitato di sorveglianza, collegio sindacale o altro organo rilevante);
- XI) una dichiarazione attestante, con riferimento a ciascuno dei soggetti di cui al precedente punto (X), il possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 2382 c.c. e di cui all'art. 26 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e, per i soggetti stranieri, una dichiarazione equipollente;
- XII) una dichiarazione attestante, con riferimento a ciascuno dei soggetti di cui al precedente punto (X), l'insussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- XIII) una dichiarazione, con riferimento a ciascuno dei soggetti di cui al precedente punto (X), di non assoggettamento alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del d. lgs. 8 giugno 2001, n. 231 ovvero, in caso di soggetti esteri, di non assoggettamento a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- e, per le persone fisiche e i soci delle società di persone:
- XIV) una dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 2382 c.c. e di cui all'art. 26 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e, per i soggetti stranieri, una dichiarazione equipollente;
- XV) una dichiarazione attestante l'insussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- XVI) una dichiarazione di non assoggettamento alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del d. lgs. 8 giugno 2001, n. 231 ovvero, in caso di soggetti esteri, di non assoggettamento a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- 6.4.4 Gli Offerenti potranno omettere di produrre i documenti già allegati alla Ri-

chiesta di accesso alla Procedura se, nelle more, non abbiano subito variazioni, facendo espresso riferimento a tale circostanza nell'Offerta Vincolante.

6.4.5 Tutti i documenti in copia che sono allegati all'Offerta Vincolante dovranno essere siglati in ogni pagina.

6.4.6 I Commissari Straordinari, anche per mezzo dei propri consulenti, qualora lo ritengano opportuno, potranno richiedere all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni in relazione al contenuto dell'Offerta Vincolante. Tali chiarimenti saranno forniti dall'Offerente in forma scritta e dovranno pervenire entro e non oltre i termini indicati nella richiesta da parte dei Commissari Straordinari.

6.4.7 Non saranno prese in considerazione Offerte Vincolanti soggette a legge applicabile diversa da quella italiana, ovvero redatte in lingua differente dalla lingua italiana.

6.4.8 Ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione dell'Offerta Vincolante sarà assoggettata al foro esclusivo di Varese, valendo la sottoscrizione del presente Disciplinare quale specifica approvazione della clausola da parte dell'Offerente ai sensi e per gli effetti tutti di cui all'art. 1341 c.c.

## **7. Termini principali di vendita**

### **7.1 Elementi del Bene Immobile**

Oggetto del Contratto di Vendita è il bene immobile di proprietà di Sleme s.r.l. in A.S., come di seguito identificato:

**Fabbricato di proprietà di Sleme s.r.l. in A.S. sito in Varese, via Sleme n. 7 come sopra identificato e descritto al punto 1.1;**

Il dettaglio analitico del Bene Immobile sarà fornito dai Commissari Straordinari su richiesta scritta da trasmettersi al seguente indirizzo PEC: [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it) e potrà anche essere oggetto di successive modifiche ad opera dei Commissari Straordinari - previa approvazione del Ministro dello Sviluppo Economico sentito il Comitato di Sorveglianza - per meglio perseguire gli interessi e le finalità della Legge Prodi bis.

### **7.2 Prezzo**

Il prezzo in euro proposto per l'Offerta dovrà essere formulato tenendo conto del prezzo di riferimento risultante dalla perizia resa dall'esperto indipendente all'uopo incaricato dai Commissari Straordinari ai sensi e per gli effetti tutti di cui al combinato disposto degli artt. 62 e 63 d. lgs. n. 270/99 che sarà resa disponibile dai Commissari a fronte di formale richiesta da parte dei soggetti interessati.

Il Prezzo di riferimento costituisce un parametro di valutazione ai fini della congruità dell'Offerta Vincolante ma non è vincolante.

Per il pagamento del prezzo non potranno essere previste dilazioni superiori ai 24 mesi dalla data di efficacia del contratto di Vendita.

Eventuali pagamenti dilazionati nei limiti di cui sopra detto dovranno essere garantiti da fideiussione a prima richiesta "ogni eccezione rimossa" rilasciata da primario istituto bancario italiano comunitario di gradimento del Commissario Straordinario, secondo lo standard che verrà reso disponibile dai Commissari a favore di Sleme s.r.l. in A.S. da consegnarsi alla Data di Esecuzione.

### **7.3 Dichiarazioni e obblighi dell'Offerente**

Il bene immobile oggetto di vendita viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla Data di Esecuzione, a corpo e non a misura, senza applicazione



dell'articolo 1538 Cod. Civ.

In particolare Sleme S.r.l. in A.S., in via meramente esemplificativa, non concede alcuna garanzia per quanto concerne (i) vizi, anche occulti, o mancanza di qualità o eventuali difformità (ii) la regolarità o la permanenza di autorizzazioni e/o licenze, (iii) lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza del Bene Immobile e dei relativi impianti, così che eventuali adeguamenti del Bene Immobile alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente dello stesso (iv) le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi, (v) l'idoneità e/o validità e/o l'efficacia e/o completezza e/o trasmissibilità delle autorizzazioni amministrative e di tutta la documentazione relativa all'utilizzabilità dell'immobile (ad es. certificati di agibilità, certificazione energetica, certificato prevenzione incendi, etc.).

L'acquirente dichiara in ogni caso di non avere nulla da eccepire rispetto a quanto sopra indicato e di acquistare il Bene Immobile come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

#### **7.4 Garanzie fideiussorie**

7.4.1. Contestualmente alla stipula del contratto di vendita l'Offerente dovrà consegnare a garanzia di eventuali pagamenti dilazionati nei limiti di cui sopra detto fideiussione a prima richiesta "ogni eccezione rimossa" rilasciata a favore di Sleme S.r.l. in A.S. da primario istituto bancario comunitario di gradimento dei Commissari Straordinari, secondo lo standard che verrà reso disponibile dai Commissari Straordinari sul sito <http://www.gruppocasti-as.it/>, per una somma pari al saldo del prezzo Offerito valida ed efficace fino a 120 giorni successivi alla data prevista per l'ultimo pagamento del piano di rateazione e/o dilazione.

#### **7.5 Autorizzazioni**

L'ottenimento di eventuali autorizzazioni di autorità competenti (ivi espressamente inclusi i permessi comunali, nonché i nulla-osta eventualmente necessari ai sensi di normative antitrust) che costituiscano condizioni per l'esecuzione della compravendita farà carico esclusivamente all'Offerente, che sopporterà il rischio collegato all'eventuale mancato, non tempestivo o condizionato rilascio delle stesse.

#### **7.6 Altre clausole**

Successivamente al trasferimento del Bene Immobile, ai sensi dell'art. 64 della Legge Prodi bis, verrà ordinata dal Ministero dello Sviluppo Economico la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi sul bene immobile oggetto di Vendita.

L'efficacia del contratto di vendita sarà subordinata al rispetto di ogni ulteriore disposizione di legge.

Ogni tassa, imposta, onere e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento del Bene Immobile resterà ad esclusivo carico dell'acquirente.

## **8. Selezione dell'aggiudicatario della Procedura di Vendita**

### **8.1 Apertura delle buste**

A partire dalle ore 16,00 del giorno di scadenza del Termine di Presentazione delle Offerte Vincolanti di cui all'articolo 6.2.1 del Disciplinare, presso lo studio del Notaio Carlo Saggio che redigerà apposito verbale, i Commissari Straordinari procederanno in un unico contesto, alla presenza di chiunque sia interessato:

- all'apertura di tutte le buste pervenute, previa verifica dell'integrità dei plichi;
- alla verifica della presenza in ciascuna busta della documentazione richiesta dal presente Disciplinare;
- alla lettura delle offerte;
- alla formazione della graduatoria di gara con individuazione dell'offerta contenente il prezzo più alto.

### **8.2 Offerte Vincolanti non conformi**

8.2.1. Le Offerte Vincolanti che, anche con riferimento ai contenuti del Contratto di Vendita, risultino sottoposte a termini, condizioni (sospensive o risolutive) o riserve non previsti dal Disciplinare di Gara, contenenti informazioni e/o documenti non veritieri, o recanti un'offerta economica indeterminata o determinabile solo con riferimento ad una formula od al valore di offerta espresso da altri Offerenti, ovvero, in ogni caso, che risultino, sostanzialmente, non rispettose dei requisiti fissati dal Disciplinare di Gara e dalla legge applicabile, saranno ritenute non conformi e, quindi, escluse dalla procedura di vendita.

8.2.2 In caso di non conformità ritenute sanabili secondo il prudente apprezzamento dei Commissari, l'Offerente sarà invitato, con comunicazione scritta, a integrare, completare o regolarizzare i documenti e/o a fornire per iscritto i chiarimenti opportuni.

### **8.3 Selezione degli Offerenti**

8.3.1 La selezione fra gli Offerenti che avranno presentato le Offerte Vincolanti sarà effettuata da parte dei Commissari Straordinari nel rispetto delle inderogabili norme di cui alla Legge Prodi bis sulla base di una valutazione discrezionale e avuto particolare riguardo, oltre che al prezzo offerto, anche alla affidabilità dell'Offerente.

8.3.2 In tale prospettiva, la scelta fra gli Offerenti verrà effettuata tenendo in debita considerazione l'indicazione di prezzo, le modalità ed i tempi del suo pagamento.

8.3.3 Il prezzo offerto sarà comparato con il valore risultante dalla valutazione preliminare richiesta dai Commissari Straordinari ai sensi dell'art. 62, comma 3 e 63, comma 1 della Legge Prodi bis che non costituisce comunque un parametro vincolante né esclusivo.

### **8.4 Ulteriori trattative**

8.4.1 I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di procedere ad ulteriori trattative con uno o più degli Offerenti, volte ad ottenere miglioramenti delle Offerte Vincolanti pervenute.

## **8.5 Gara tra gli Offerenti**

8.5.1 In caso di pluralità di Offerte Vincolanti giudicate equivalenti con riferimento alle modalità, ai tempi del pagamento e alle garanzie, si procederà alla richiesta di rilanci da effettuarsi in tempi e con modalità che saranno comunicate agli Offerenti e che assicurino totali trasparenza e parità di trattamento.

8.5.2 La gara avrà un prezzo base pari a quello della Offerta Vincolante che avrà indicato il prezzo di acquisto più alto (Offerta più alta); tutti gli Offerenti ammessi ed il soggetto che ha presentato l'Offerta più alta parteciperanno, alla presenza del Notaio che ne redigerà apposito verbale, ad una gara mediante rilanci sull'Offerta più alta, nei tempi e con le modalità che saranno comunicate ai partecipanti.

8.5.3 I rilanci dovranno essere garantiti da assegni bancari, tratti dagli offerenti su banca italiana, di importo pari al 10% della differenza tra il prezzo proposto in sede di rilancio ed il prezzo proposto nell'Offerta Vincolante presentata.

8.5.4 La consegna degli assegni bancari è presupposto per l'aggiudicazione.

8.5.5 L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che, anche all'esito della fase eventuale dei rilanci, avrà offerto il prezzo più elevato.

8.5.6 In caso di assenza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che per primo ha provveduto al deposito della migliore offerta.

8.5.7 Ogni definitiva determinazione in ordine all'esito della Procedura di Vendita, alla conseguente definitiva aggiudicazione e quindi alla conclusione del Contratto di Vendita sarà soggetta all'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza.

8.5.8 Del risultato della selezione sarà data tempestiva comunicazione a tutti gli Offerenti, fermo restando quanto disposto al successivo articolo 11.

8.5.9 Successivamente a detta comunicazione, la garanzia prestata a corredo dell'Offerta Vincolante dagli Offerenti non Aggiudicatari verrà restituita, *brevi manu*, previo appuntamento. La garanzia verrà restituita senza il riconoscimento di interessi o di altre somme a qualsiasi titolo pretese.

## **9. Contratto di vendita**

**9.1** Una bozza del Contratto di vendita contenente i diritti e gli obblighi delle parti rispetto alla compravendita del Bene immobile sarà messa a disposizione dai Commissari Straordinari su richiesta scritta da trasmettersi a mezzo PEC all'indirizzo [slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it).

### **9.2 Definizione del testo contrattuale**

Entro le ore 18,00 del settimo giorno di decorrenza del periodo di svolgimento della *Due Diligence*, i soggetti legittimati dovranno far pervenire per iscritto via PEC eventuali proposte di modifica alla bozza di documentazione contrattuale relativa al Contratto di vendita ai Commissari Straordinari ai contatti indicati al successivo articolo 13.

I Commissari Straordinari, assistiti dai propri consulenti, provvederanno a valutare ed eventualmente recepire le osservazioni e proposte di modifica del Contratto di

vendita pervenute, riservandosi la facoltà di convocare i soggetti interessati al fine di ottenere chiarimenti su tali osservazioni.

## **10. Comunicazione di aggiudicazione e conclusione del Contratto di Vendita**

**10.1** Successivamente alle attività di cui al precedente articolo 8, previa autorizzazione da parte del Ministero e su parere del Comitato di Sorveglianza ai sensi di legge, sarà inviata apposita comunicazione scritta all' Offerente che risulti aggiudicatario della Procedura di Vendita ("**Comunicazioni di Aggiudicazione**") in cui:

- (i) sarà comunicata l'aggiudicazione in favore dell'Offerente e l'accettazione della sua Offerta Vincolante ai sensi della Procedura di Vendita e del Disciplinare di Gara;
- (ii) se possibile, saranno individuati il giorno, l'ora e il luogo per la stipula, davanti al Notaio, del Contratto di Vendita;
- (iii) saranno fornite dalla venditrice le informazioni e i documenti per l'esperimento da parte dell'aggiudicatario delle comunicazioni ai sensi della normativa antitrust, ove applicabile, ovvero sarà indicata la data, l'ora e il luogo in cui tali informazioni e documenti saranno messi a disposizione dell'aggiudicatario.

**10.2** Al fine di pervenire alla stipula del Contratto di Vendita, l'Offerente e la Venditrice provvederanno senza indugio a porre in essere tutti gli altri atti eventualmente propedeutici all'Atto di Vendita.

La Data di Esecuzione in cui si terrà la stipula del Contratto di Vendita del Bene Immobile potrà essere qualsiasi data fissata dai Commissari Straordinari comunque successiva, nel rispetto del periodo di legge, allo svolgimento delle attività sopra indicate.

**10.3** Alla Data di Esecuzione, si svolgeranno nel seguente ordine cronologico le seguenti attività:

- (a) versamento del prezzo da parte dell'acquirente, mediante assegni circolari o bonifico sul conto corrente della venditrice, aperto presso l'istituto di credito che verrà comunicato dai Commissari Straordinari, con fondi immediatamente disponibili e valuta alla Data di Esecuzione;
- (b) rilascio della fideiussione a garanzia della eventuale parte di prezzo dilazionata di cui al precedente punto 7.4.1;
- (c) restituzione della fideiussione a garanzia della serietà dell'offerta;
- (d) stipula del Contratto di Vendita da parte della Venditrice e dell'acquirente in forma di atto pubblico e conseguente consegna del Bene Immobile;
- (e) compimento di eventuali ulteriori adempimenti di legge relativi al trasferimento del Bene Immobile.

**10.4** Il Notaio sarà designato dai Commissari Straordinari.

**10.5** Ogni onere, imposta, diritto e spesa comunque inerente e/o conseguente in relazione al trasferimento del Bene Immobile sarà a carico dell'acquirente.

## **11. Obbligo di riservatezza**

L'Impegno di Riservatezza resterà in vigore sino ai termini in essi indicati.

## **12. Disposizioni generali**

**12.1** Il Disciplinare non comporta per i Commissari Straordinari alcun obbligo o impegno di dar corso alla vendita del Bene Immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S. nei confronti dei soggetti potenzialmente interessati e/o degli Offerenti, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Venditrice e/o dei Commissari Straordinari.

**12.2** I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di: (i) sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente, la Procedura di Vendita nei confronti di uno o più, ovvero di tutti i partecipanti in qualsiasi momento (ii) modificare i termini e le condizioni della Procedura di Vendita, ivi compresi i termini per la presentazione delle Offerte Vincolanti; (iii) svolgere una o più gare tra le offerte ricevute; (iv) iniziare o procedere ad una trattativa privata con uno o più dei partecipanti alla Procedura di Vendita, garantendo totale trasparenza e parità di trattamento; (v) recedere da qualsivoglia trattativa eventualmente instaurata qualunque sia lo stato e il grado di avanzamento.

**12.3** I Commissari Straordinari sceglieranno quale delle persone fisiche, degli enti, persone giuridiche e/o Raggruppamenti ammettere alla Procedura di Vendita, riservandosi a tal fine di valutare, tra l'altro, la situazione patrimoniale e finanziaria di tali soggetti, nonché la loro capacità di far fronte agli impegni, anche finanziari, derivanti dall'acquisto del Bene Immobile di proprietà di Sleme S.r.l. in A.S.

**12.4** Inoltre, a Procedura di Vendita già avviata, i Commissari Straordinari, a propria discrezione, potranno sempre (a) ammettere alla Procedura di Vendita nuovi soggetti purché abbiano i requisiti previsti dal presente Disciplinare *inter alia* dall'art. 6.1 e offrano la documentazione di cui all'art. 6.4; e/o (b) consentire aggregazioni di soggetti che non abbiano presentato l'Offerta Vincolante a Raggruppamenti o a singoli investitori che abbiano tempestivamente presentato Offerta Vincolante, fermo restando che tali soggetti dovranno comunque presentare la documentazione richiesta e soddisfare i requisiti previsti dal Disciplinare.

**12.5** Quanto precede, senza che ciò consenta ai soggetti potenzialmente interessati e/o agli Offerenti di avanzare nei confronti dei Commissari Straordinari, della Venditrice e degli organi di vigilanza sulla Amministrazione Straordinaria, alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

**12.6** I Commissari Straordinari non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati e degli Offerenti i quali, mediante la sottoscrizione del Disciplinare, li esonerano espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avere in relazione all'attività dai medesimi svolta. In deroga al disposto di cui all'art. 1411, comma 2, cod. civ., tali dichiarazioni ed impegni assunti dai soggetti interessati e dagli Offerenti devono intendersi irrevocabili indipendentemente dalla manifestazione di volontà dei beneficiari di avvalersene o accettarli.

**12.7** Sleme S.r.l. in A.S., i Commissari Straordinari ed i consulenti della Sleme S.r.l. in A.S. non assumono alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita nel contesto della presente

procedura di vendita.

**12.8** Ogni costo e spesa comunque inerente e/o conseguente alla partecipazione alla Procedura di Vendita, ivi compresi i costi dei propri consulenti, sono ad esclusivo carico dei partecipanti, non potendo i Commissari Straordinari, né Sleme in A.S. essere chiamati a risponderne.

**12.9** Resta inteso che tutti i poteri discrezionali verranno esercitati dai Commissari Straordinari nel rispetto delle inderogabili norme di legge e, in particolare, nel rispetto della Legge Prodi *bis* e delle sue finalità, e fatte salve le autorizzazioni eventualmente necessarie.

**12.10** Il presente Disciplinare non costituisce un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 cod. civ. o un appello del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

**12.11** Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati e/o dagli Offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679) e nel pieno rispetto e nella tutela della riservatezza dei soggetti potenzialmente interessati e/o degli Offerenti.

**12.12** Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura di Vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà Sleme S.r.l. in A.S. in persona dei Commissari Straordinari, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui al GDPR - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati (UE/2016/679).

**12.13** Il presente Disciplinare è stato oggetto di invito a manifestare interesse e quindi a presentare Offerte Vincolanti pubblicato a cura dei Commissari Straordinari sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e su "La Prealpina".

**12.14** I termini contenuti nel Disciplinare devono considerarsi perentori, ferma restando la facoltà dei Commissari Straordinari di modificarli e/o prorogarli.

### **13. Comunicazioni**

Salvo che per quanto altrimenti previsto nel presente Disciplinare, tutte le comunicazioni ai Commissari Straordinari previste o richieste dal presente Disciplinare o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate al seguente indirizzo PEC:

[slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:slemesrl@pecamministrazionestraordinaria.it)

### **14. Legge applicabile e foro competente**

**14.1** L'intera Procedura di Vendita e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

**14.2** Per ogni controversia relativa al Disciplinare e/o all'intera Procedura di Vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Varese.

**14.3** Il testo in lingua italiana del presente Disciplinare e di qualsiasi altro documento scambiato nell'ambito della Procedura di Vendita prevarrà su ogni versione in lingua straniera del medesimo.

Il soggetto legittimato/l'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e ss. del cod. civ., dichiara di aver preso visione e di approvare espressamente i seguenti

articoli del presente Disciplinare:

- articolo 6 (Offerta Vincolante)
- articolo 7 (Termini principali di vendita);
- articolo 8 (Selezione dell'aggiudicatario della Procedura di Vendita);
- articolo 12 (Disposizioni generali);
- articolo 14 (Legge applicabile e foro competente).

*(Il soggetto che presenta la richiesta di accesso alla  
Soggetto legittimato/l'Offerente)*