

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE VINCOLANTI MIGLIORATIVE
PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NELLA C.D. "AREA
LILLA" 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, è proprietaria degli immobili e dei terreni situati in Legnano (MI) Via San Bernardino, individuati nell'**Allegato A**, ("Area Lilla" o "**Complesso Immobiliare**"). Tali beni, attualmente distinti in Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni del Comune di Legnano al Foglio 31 Mappali: 185 sub 707, 183 sub 704, 184 sub 704, 189 sub 703, 200 sub 709 e 409 sub 704, tutti in Categoria D/1, sono costituiti da corpi di fabbricati a prevalente destinazione produttiva della superficie lorda edificata di circa mq 21.697, con circostanti aree di pertinenza pari a circa mq 8.500, per una superficie complessiva, tenuto conto dei diversi livelli edificati, di circa mq 23.500, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- 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 alcuni beni di proprietà di terzi per l'asportazione ed eventuale utilizzo dei quali è stato stipulato il 29 novembre 2019 un "*Regolamento per l'accesso e l'uso delle aree di proprietà di Franco Tosi Meccanica S.p.A in A.S.*" (Rep. N. 46.806/21.503), depositato in *data room*.
- d. il 21 novembre 2022 è pervenuta un'offerta vincolante di acquisto per la c.d. "Area Lilla", debitamente cauzionata, che è depositata in *data room* ("**Offerta Acquisto**");
- e. il Commissario Straordinario 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 per l'acquisto dell'Area Lilla è pari ad **Euro 1.550.000,00** (un milione cinquecentocinquanta mila/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, 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.

Gli interessati all'acquisto del Complesso Immobiliare avranno la possibilità di accedere alla *data room* appositamente costituita, previa sottoscrizione dell'impegno di riservatezza, nonché di effettuare una visita del Complesso Immobiliare fino **alle ore 13.00 (ora italiana) del giorno 13 marzo 2023** previo appuntamento da concordare con la Società trasmettendo la relativa richiesta all'indirizzo mail segreteria.proceduraas@francotosimeccanicainas.it ovvero pec@francotosimeccanica.mailcert.it.

Il Complesso Immobiliare sarà ceduto nelle condizioni, sia di fatto sia 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 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) del 14 marzo 2023** (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 Lilla”.

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 Straordinario 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) i bilanci approvati al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020;
- (iv) un'Offerta Vincolante, con l'indicazione del prezzo complessivo offerto per l'acquisto del Complesso Immobiliare (il “**Prezzo**”), che non potrà essere inferiore all'Offerta Acquisto, 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 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 B**.

- (vi) Detta garanzia sarà restituita prima della scadenza del termine di validità, qualora l'Offerta Vincolante non sia selezionata come migliore offerta;
- (vii) copia della bozza del Contratto di Compravendita disponibile in *data room*, 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;
- (viii) 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;
- (ix) copia del Masterplan Ambito AT 14 del vigente PGT del Comune di Legnano predisposto e trasmesso al Comune di Legnano l'8 agosto 2022, 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;
- (x) dichiarazione di impegno a sottoscrivere per accettazione ogni eventuale modifica al Masterplan ritenuta opportuna dal Commissario Straordinario, e 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;
- (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 Straordinario si riserva la facoltà di richiedere a ciascun Offerente i chiarimenti e le integrazioni dell'Offerta Vincolante che ritenga opportuni.

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

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 Straordinario 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 Invito, ovvero che abbiano reso false dichiarazioni.

IV. Selezione delle Offerte Vincolanti

Decorso il Termine Finale, il Commissario Straordinario, 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 al fine di individuare le Offerte Vincolanti valide che verranno ammesse alla successiva fase della procedura competitiva migliorativa.

V. Aggiudicazione della Gara - Stipula del Contratto di Compravendita

Il Commissario Straordinario inoltrerà al soggetto che ha presentato l'offerta posta a base d'asta del presente Invito una PEC per informarlo dell'esito della procedura competitiva e di ogni ulteriore informazione dovesse essere ritenuta utile, invitandolo a partecipare ad una successiva fase competitiva migliorativa, alla quale saranno invitati a partecipare, ciascuno munito di idonea procura, anche i soggetti che avranno formulato Offerte Vincolanti valide. Decorsi 10 (dieci) giorni dalla ricezione della comunicazione senza aver ricevuto a mezzo PEC il riscontro richiesto dal soggetto che ha presentato l'Offerta Acquisto posta a base d'asta, il Commissario Straordinario comunicherà a ciascun dei soggetti che avranno presentato Offerte Vincolanti valide la data stabilita per procedere alla gara al rialzo sulla base dell'offerta più alta ovvero nell'ipotesi in cui ci dovesse essere una sola Offerta Vincolante valida all'aggiudicazione del Complesso Immobiliare.

Nell'ipotesi in cui, invece, nel medesimo termine dovesse pervenire a mezzo PEC la disponibilità a partecipare alla successiva fase competitiva migliorativa da parte del soggetto che ha presentato l'Offerta Acquisto posta a base d'asta, il Commissario Straordinario comunicherà a quest'ultimo soggetto ed ai soggetti che avranno presentato Offerte Vincolanti valide la data stabilita per procedere alla gara al rialzo 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 tre minuti entro i quali effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci effettuati per un importo inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00), né effettuati scaduto il termine dei tre minuti. L'Offerente dell'ultimo rilancio che non sia stato superato da altri al termine di tre minuti avrà vinto la gara.

All'esito di detta fase il Commissario Straordinario provvederà all'aggiudicazione definitiva del Complesso Immobiliare a favore del concorrente che avrà presentato 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 Straordinario procederà all'Aggiudicazione Definitiva del Complesso Immobiliare a favore del soggetto che ha formulato l'Offerta Acquisto posta a base della presente gara, che verrà, quindi, individuato quale Aggiudicatario Definitivo.

All'Aggiudicatario Definitivo verrà, quindi, inviata la formale accettazione dell'offerta formulata e contestualmente verranno comunicati luogo, data ed 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 delle Imprese e del Made in Italy autorizzerà la cessione del Complesso Immobiliare.

La vendita del Complesso Immobiliare 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 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 nella perizia disponibile in *data room*, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'Aggiudicatario Definitivo, dichiarandosi edotto di quanto riportato nel presente Disciplinare, nel Master Plan, 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 Definitivo si renda inadempiente all'obbligo di stipulare il Commissario Straordinario 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 Definitivo l'Offerente che ha presentato la seconda offerta economicamente più vantaggiosa.

VI. Varie

a. Il Commissario Straordinario 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 Straordinario. Il Commissario Straordinario 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 Straordinario 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, 2 febbraio 2023

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, 2 febbraio 2023

(l'Offerente)

Allegati

- **Allegato A:** Planimetria "Area Lilla"
- **Allegato B:** Bozza Testo fideiussione