

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DI ALITALIA – LINEE AEREE ITALIANE S.P.A.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

1. Premesse

Su istanza di Alitalia – Linee Aeree Italiane S.p.A. (di seguito, “**Alitalia**” o la “**Società**”), il Presidente del Consiglio dei Ministri, con proprio decreto del 29 agosto 2008, ha ammesso la predetta Società alla procedura di amministrazione straordinaria di cui al D.L. 23 dicembre 2003, n. 347, convertito in L. 18 febbraio 2004, n. 39 e ss. mm., come modificato ed integrato dal D.L. 28 agosto 2008, n. 134, convertito con modifiche dalla legge n. 166 del 27 ottobre 2008, nominando Commissario Straordinario il Prof. Avv. Augusto Fantozzi (di seguito il “**Commissario Straordinario**”).

In data 5 settembre 2008, il tribunale di Roma, con sentenza n. 287, ha dichiarato lo stato di insolvenza della Società, nominando quale giudice delegato il Dott. Umberto Gentili.

In data 19 novembre 2008, il Commissario Straordinario ha presentato al Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito, il “**Ministero**”) un programma di cessione predisposto ex art. 27, comma 2, lett. b-bis), del D. Lgs. n. 270 del 1999, il quale prevede, tra l’altro, la vendita degli immobili in oggetto (di seguito, il “**Programma di Cessione**”).

Con proprio decreto in data 19 novembre 2008, il Ministero ha approvato il Programma di Cessione autorizzandone l’esecuzione.

Il Decreto Legge del 6 luglio 2011, n. 98, convertito in L. 15 luglio 2011, n.111 ha disposto che per lo svolgimento delle procedure di amministrazione straordinaria delle imprese operanti nel settore dei servizi pubblici essenziali l’organo commissariale monocratico sia integrato da due ulteriori commissari, da nominarsi con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri o del Ministro dello sviluppo economico.

In data 19 luglio 2011 il Commissario Straordinario Prof. Avv. Augusto Fantozzi ha presentato le proprie dimissioni ed il Presidente del Consiglio dei Ministri, preso atto delle dimissioni di quest’ultimo, in applicazione del Decreto Legge 6 luglio 2011, n.98, convertito in L. 15 luglio 2011, n.111, ha nominato con proprio decreto un collegio di tre commissari, composto dai professori Stefano Ambrosini, Gianluca Brancadoro e Giovanni Fiori (di seguito i “**Commissari Straordinari**”).

In occasione delle operazioni di esecuzione del Programma di Cessione, Alitalia ha ricevuto da alcuni potenziali acquirenti delle offerte per l’acquisto degli immobili, di proprietà di Alitalia, siti in Buenos Aires (Argentina), Calle Suipacha 28 e San Paolo (Brasile), Avenida Sao Luis 50, Andar 29 (le “**Offerte di Acquisto**”). In particolare, le più elevate Offerte di Acquisto ricevute da Alitalia prevedono:

- per l’immobile sito in Buenos Aires, un prezzo di USD 2.000.000,00 (duemilioni/00);
- per l’immobile sito in San Paolo, un prezzo di USD 650.000,00 (seicentocinquantamila/00).

Il Ministero dello Sviluppo Economico, previo parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, con provvedimento in data 8 luglio 2011, ha autorizzato il Commissario Straordinario a procedere alla

cessione a trattativa privata degli immobili previa ricerca sul mercato di eventuali offerte migliorative.

Con il presente avviso i Commissari Straordinari invitano pertanto qualsiasi soggetto che sia interessato all'acquisto degli immobili in oggetto a formulare offerte migliorative rispetto alle Offerte di Acquisto secondo le modalità, termini e condizioni di seguito descritti.

2. MODALITÀ E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E PER L'AGGIUDICAZIONE

Le offerte dovranno essere migliorative rispetto alle Offerte di Acquisto pervenute e pertanto dovranno prevedere, a pena di inammissibilità, un prezzo di acquisto (oltre imposte come per legge):

- superiore a USD 2.000.000,00 (duemilioni/00) per l'immobile sito in Buenos Aires; e
- superiore a USD 650.000,00 (seicentocinquantamila/00) per l'immobile sito in San Paolo.

Ferma restando la facoltà dei potenziali acquirenti di presentare offerte vincolanti per uno o entrambi gli immobili, si avverte sin d'ora che la procedura di vendita viene svolta in via autonoma per ciascun immobile. Pertanto, nel caso in cui l'offerta vincolante preveda proposte di acquisto per entrambi gli immobili la stessa non avrà carattere cumulativo e, conseguentemente, si potrà procedere all'aggiudicazione di ciascun immobile e l'offerente sarà, in ogni caso, tenuto ad acquistare l'immobile ad esso assegnato.

A pena di inammissibilità, le offerte dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Alitalia pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione potrà essere costituita, alternativamente, tramite:

- a) una o più garanzie autonome a prima richiesta emesse da una banca italiana o estera in favore di Alitalia – Linee Aeree Italiane S.p.A. in a.s. Tali garanzie autonome dovranno prevedere l'obbligo di pagamento della banca a semplice richiesta scritta di Alitalia, rimossa ogni eccezione e indipendentemente da qualsiasi opposizione dell'offerente, e dovranno avere una scadenza non anteriore al 31 ottobre 2011;
- b) uno o più assegni circolari non trasferibili intestati ad Alitalia Linee Aeree Italiane S.p.A. in a.s., emessi da banche italiane o estere.

Nel caso in cui venga presentata un'offerta vincolante avente ad oggetto entrambi gli immobili, sarà necessario prestare specifica ed autonoma cauzione in relazione a ciascun immobile per il quale si presenta offerta. La cauzione potrà essere escussa, anche a titolo di liquidazione di penale, in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dall'offerta vincolante.

La cauzione sarà restituita da Alitalia in caso di mancata aggiudicazione dell'offerta. La cauzione sarà inoltre restituita all'aggiudicatario contestualmente alla stipula del contratto di compravendita ed al pagamento dell'intero prezzo.

In seduta pubblica, in caso di ricezione di offerte migliorative validamente presentate, i Commissari Straordinari chiederanno agli offerenti di presentare rilanci minimi di USD 10.000 (diecimila/00) sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche al fine di adeguare contestualmente la cauzione con assegno

bancario). Anche i soggetti che hanno proposto le Offerte di Acquisto saranno invitati alla seduta pubblica e potranno proporre eventuali rilanci.

In caso di mancata ricezione di offerte migliorative validamente presentate e/o di rilanci, i Commissari Straordinari avvertono sin d'ora che procederà a trattativa con i soggetti che hanno presentato le migliori Offerte di Acquisto.

2.1 Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati possono presentare offerte in busta chiusa sigillata – da consegnare a mano, ovvero tramite corriere o posta, assumendosi tuttavia in questi due ultimi casi l'offerente il rischio della mancata consegna nei termini – **entro le ore 17.00 del 22 settembre 2011 presso la sede di Alitalia Linee Aeree Italiane s.p.a. in a.s. - 00198 Roma - Largo Amilcare Ponchielli n. 6, all'attenzione dei Commissari Straordinari**, recante all'esterno la dicitura **“Vendita Immobili - RISERVATO E CONFIDENZIALE”**.

La busta dovrà contenere l'offerta vincolante - siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce dal rappresentante legale o da un procuratore, debitamente autorizzato – redatta in conformità al modello pubblicato sul sito internet di Alitalia in a.s. e contenente, a pena di esclusione, le dichiarazioni e gli impegni previsti in tale modello. All'offerta vincolante dovranno essere allegati:

- l'originale delle garanzie bancarie ovvero l'originale degli assegni circolari intestati ad Alitalia (restando inteso che l'eventuale aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica, anche successiva, della regolarità della cauzione prestata);
- l'originale o copia autentica dell'atto di conferimento dei poteri al legale rappresentante/procuratore del soggetto offerente per la presentazione dell'offerta vincolante.

I documenti di offerta dovranno essere redatti in lingua italiana o inglese.

Le offerte non dovranno contenere alcuna condizione espressa o implicita né, in via meramente esemplificativa, potranno essere subordinate ad alcuna ulteriore attività di *due diligence* o a qualsiasi finanziamento o ad altri eventi, autorizzazioni o approvazioni societarie.

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile dovrà essere indicato in dollari americani (USD), sia in cifre che in lettere, con l'avvertenza che in caso di discordanza prevarrà il valore espresso in lettere.

2.2 Esame delle offerte

L'esame delle offerte avverrà a partire dalle ore 12.00 del giorno 23 settembre 2011 alla presenza dei Commissari Straordinari (o di un loro delegato) e di un Notaio presso la sede di Alitalia – Linee Aeree Italiane s.p.a. in a.s. Alla seduta potranno partecipare non oltre n. 2 rappresentanti per ciascun offerente. Nel corso della seduta, i Commissari Straordinari potranno chiedere agli offerenti eventuali chiarimenti e integrazioni.

In caso di ricezione di offerte, validamente presentate, migliorative delle Offerte di Acquisto, i Commissari Straordinari, nel corso della seduta, chiederanno agli offerenti di presentare rilanci sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche ai fini della integrazione della cauzione). I rilanci dovranno

essere pari ad almeno USD 10.000,00 (diecimila/00) e garantiti da assegni bancari, tratti dagli offerenti su banca italiana o estera, aventi un importo pari al 10% della differenza tra il prezzo proposto nell'offerta presentata e il prezzo di aggiudicazione proposto in sede di rilancio. Anche i soggetti che hanno proposto le Offerte di Acquisto saranno invitati alla seduta pubblica e potranno proporre eventuali rilanci.

In caso di mancata ricezione di offerte migliorative validamente presentate e/o di rilanci, i Commissari Straordinari avvertono sin d'ora che procederanno a trattativa con i soggetti che hanno presentato le Offerte di Acquisto.

La migliore offerta si intenderà in ogni caso accettata da Alitalia solo a seguito dell'eventuale relativa comunicazione scritta da parte di Alitalia. Resta inteso che le offerte perderanno la loro efficacia solo a seguito della scadenza del termine in esse previsto o allo scadere del più breve termine che verrà eventualmente comunicato per iscritto da parte di Alitalia e che, pertanto, l'avvenuta accettazione di altra offerta da parte di Alitalia prima del termine di cui sopra non comporterà la perdita di efficacia delle altre offerte presentate. In ogni caso, qualora per qualsivoglia motivo e ragione, non sia possibile addivenire al trasferimento degli immobili all'offerente selezionato, resterà impregiudicata la facoltà da parte di Alitalia di aggiudicare gli immobili alla seconda migliore offerta (e così a seguire alle successive offerte, se del caso).

La stipula del contratto di cessione avverrà, all'esito dell'esame delle offerte, nel giorno e presso la sede che sarà tempestivamente comunicata all'aggiudicatario da Alitalia, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla seduta pubblica. L'atto di compravendita sarà stipulato a ministero del Notaio indicato da Alitalia, la quale avrà il diritto di eventualmente indicare un Notaio che eserciti il proprio ufficio nel Paese ove gli immobili sono siti. In tal caso, Alitalia avrà la facoltà di richiedere che l'atto venga accompagnato da una traduzione giurata in lingua italiana, anche qualora ciò non sia obbligatoriamente previsto ai sensi della legislazione locale.

Il prezzo dovrà essere integralmente pagato dall'acquirente ad Alitalia entro la stipula dell'atto di compravendita.

Fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni da rendersi ai fini della validità dell'atto in forza delle norme imperative applicabili, i Commissari Straordinari non presteranno alcuna dichiarazione o garanzia in relazione alla compravendita degli immobili, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità degli immobili stessi. Gli immobili saranno ceduti a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come "visti e piaciuti". Imposte e spese della compravendita saranno a carico degli acquirenti.

3. VIRTUAL DATA ROOM

I soggetti interessati, su richiesta da formulare a mezzo posta elettronica all'indirizzo infoimmobialitalia@exitone.it, saranno ammessi alla *virtual data room* relativa agli immobili (la "**Virtual Data Room**") che sarà accessibile dalla data di pubblicazione del presente avviso sino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte vincolanti.

4. CHIARIMENTI

Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente avviso di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta entro e non oltre le ore 12.00 del 15 settembre 2011, esclusivamente a mezzo posta elettronica, al seguente indirizzo: info.immobialitalia@exitone.it, indicando quale oggetto "Chiarimenti su vendita immobili".

I Commissari Straordinari (o soggetto da loro delegato), con l'assistenza dei propri *advisors*, provvederanno ad inviare i chiarimenti e/o le informazioni richieste a tutti i richiedenti entro e non oltre il termine delle ore 12.00 del giorno 20 settembre 2011.

5. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Ogni determinazione in ordine al presente avviso di vendita, alla procedura di vendita e alla conseguente stipula del contratto di cessione è condizionata e in ogni caso soggetta alle determinazioni del Ministero dello Sviluppo Economico, previo parere del Comitato di Sorveglianza.

La pubblicazione del presente avviso, la ricezione di manifestazioni di interesse e offerte da parte dei Commissari Straordinari non comportano per questi ultimi alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte di Alitalia e/o dei Commissari Straordinari.

I Commissari Straordinari non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita e di sospendere, interrompere, modificarne i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti. Anche in tali ipotesi, i soggetti interessati non potranno avanzare, nei confronti dei Commissari Straordinari, alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo.

Gli *advisors* dei Commissari Straordinari non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati che, mediante la sottoscrizione del presente avviso di vendita, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore dei Commissari Straordinari.

Il presente Bando non costituisce un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 del Codice Civile.

Ciascun soggetto interessato sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni degli immobili, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Il presente avviso, la relativa procedura di vendita e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente avviso, alla relativa procedura di vendita, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet della Procedura www.alitaliaamministrazionestraordinaria.com in lingua italiana ed inglese, fermo restando che farà fede esclusivamente il testo in lingua italiana.

Roma, 01 Settembre 2011

I Commissari Straordinari

Prof. Avv. Stefano Ambrosini

Prof. Avv. Gianluca Brancadoro

Prof. Dott. Giovanni Fiori

