

**AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DI
ALITALIA - LINEE AEREE ITALIANE S.P.A. E ALITALIA SERVIZI S.P.A**

Oggetto: bando per la procedura di cessione dei beni immobili di Alitalia - Linee Aeree Italiane S.p.A. in A.S. e Alitalia Servizi S.p.A. in A.S.

1. PREMESSE

Su istanza di Alitalia - Linee Aeree Italiane S.p.A., 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 D.L. 28 agosto 2008, n. 134, convertito con modifiche dalla legge n. 166 del 27 ottobre 2008. In data 5 settembre 2008, il Tribunale di Roma ha dichiarato lo stato di insolvenza di Alitalia.

Con successivo decreto del 15 settembre 2008, il Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito, il "**Ministero**"), su richiesta del Commissario Straordinario e previa delibera del consiglio di amministrazione, ha ammesso alla procedura di amministrazione straordinaria anche la società Alitalia Servizi S.p.A., di cui è stata dichiarata l'insolvenza con sentenza n. 290, emessa dal Tribunale di Roma in data 25 settembre 2008.

In data 19 novembre 2008, il precedente Commissario Straordinario ha presentato al Ministero un programma di cessione delle società in amministrazione straordinaria predisposto ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. b-bis) del D.lgs. n. 270 del 1999 (di seguito, il "**Programma**"), il quale prevede, tra l'altro, la vendita dei beni immobili di Alitalia e Alitalia Servizi.

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

Il Programma prevede che l'alienazione degli immobili di Alitalia - Linee Aeree Italiane S.p.A. in amministrazione straordinaria (di seguito, "**Alitalia**") e di Alitalia Servizi S.p.A. in amministrazione straordinaria (di seguito, "**Alitalia Servizi**") avvenga tramite apposite procedure di vendita, previa pubblicazione del relativo bando di gara, debitamente autorizzate, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270, dal Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza.

Con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri emessi rispettivamente in data 3 e 8 agosto 2011, a seguito delle dimissioni del precedente Commissario Straordinario, il Prof. Avv. Stefano Ambrosini, il Prof. Avv. Gianluca Brancadoro e il Prof. Dott. Giovanni Fiori sono stati nominati Commissari Straordinari di Alitalia e Alitalia Servizi (di seguito, i "**Commissari Straordinari**").

Su istanza dei Commissari Straordinari, visto il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, con provvedimento dell'11 giugno 2019, il Ministero ha autorizzato l'avvio della procedura di vendita e la pubblicazione del presente bando di gara (di seguito, il "**Bando**"), in forza del quale sono stabiliti i termini, le modalità e le condizioni della vendita (di seguito, la "**Procedura di Vendita**") dei seguenti beni immobili di proprietà di Alitalia e Alitalia Servizi (di seguito, congiuntamente, gli "**Immobili**" e ciascuno, singolarmente, "**Immobile**"), - come meglio individuati e descritti nelle schede pubblicate, unitamente al presente Bando, sul sito *internet* www.alitaliaamministrazionestraordinaria.it - la cui cessione sarà effettuata secondo le seguenti modalità, avendo quale base d'asta e prezzo base i seguenti valori:

IMMOBILE	Proprietà	Prezzo Base	Offerta minima
1.Porzione di fabbricato, sito in Sesto San Giovanni (MI), via XXIV Maggio, n. 8/10.	Alitalia	€ 1.722.000,00	€ 1.291.500,00
2.Fabbricato cielo – terra, sito in Sesto San Giovanni (MI), via XXIV Maggio n. 6.	Alitalia	€ 3.360.000,00	€ 2.520.000,00
3.Terreno sito Roma in località Magliana Vecchia Muratella.	Alitalia	€ 2.715.000,00	€ 2.036.250,00
4.Terreno con fabbricato cielo-terra sito in Roma, Viale Alessandro Marchetti n. 120 (c.d. CED)	Alitalia Servizi	€ 9.678.000,00	€ 7.258.500,00

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

I soggetti interessati all'acquisto degli Immobili potranno formulare proposte per l'acquisto mediante la presentazione di una **"Offerta Vincolante"** in conformità al testo disponibile sul sito internet www.alitaliaamministrazionestraordinaria.it.

Ferma restando la facoltà dei potenziali acquirenti di presentare Offerte Vincolanti per uno o più Immobili, si avverte sin d'ora che la procedura di alienazione viene svolta in via autonoma per ciascun Immobile. Pertanto, nel caso in cui l'offerta preveda proposte di acquisto per più Immobili la stessa non avrà carattere cumulativo e, conseguentemente, si potrà procedere all'aggiudicazione del/dei singolo/i Immobile/i e l'offerente sarà, in ogni caso, tenuto ad acquistare l'Immobile e/o gli Immobili ad esso assegnati.

Non sono ammesse Offerte Vincolanti per soggetti terzi o persone da nominare o in veste di fiduciari.

A pena di inammissibilità, le Offerte Vincolanti dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Alitalia e/o Alitalia Servizi, a seconda di quale delle due società sia proprietaria dell'Immobile pur cui l'Offerta Vincolante viene presentata, pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione potrà essere escussa, anche a titolo di liquidazione di penale, in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dall'Offerta Vincolante.

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 e/o Alitalia Servizi. Tali garanzie (i) dovranno essere soggette alla legge italiana e non potranno prevedere la competenza di un foro non italiano; (ii) dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alle eccezioni di cui agli articoli 1945 e 1957 del codice civile, l'operatività della garanzia medesima con pagamento entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Alitalia e Alitalia Servizi, rimossa ogni eccezione; (iii) dovranno avere una scadenza non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione dell'Offerta Vincolante;
- (b) uno o più assegni circolari non trasferibili intestati ad Alitalia e/o Alitalia Servizi, emessi da banca italiana o estera.

Le cauzioni saranno restituite all'aggiudicatario, contestualmente al ricevimento da parte di Alitalia e Alitalia Servizi del pagamento dell'intero prezzo di vendita e, agli altri offerenti, entro i cinque giorni lavorativi successivi alla conclusione del contratto di trasferimento con altro offerente ovvero entro i cinque giorni lavorativi successivi alla decisione dei Commissari Straordinari di non procedere all'aggiudicazione dell'Immobile e/o degli Immobili.

2.1 Modalità di presentazione dell'Offerta Vincolante

I soggetti interessati possono presentare un'Offerta Vincolante in busta chiusa sigillata da consegnare a mano o tramite corriere - assumendosi in questo caso l'Offerente il rischio di mancata consegna nei termini - entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno **1 Agosto 2019** presso lo studio del Notaio Monica Giannotti, in (00198) Roma, Viale Liegi n. 52, all'attenzione dei Commissari Straordinari delle società del Gruppo Alitalia in a.s., recante all'esterno la dicitura *"Vendita Immobili"*

Gruppo Alitalia in a.s. – Offerta – RISERVATO E CONFIDENZIALE – NON APRIRE”.

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 www.alitaliaamministrazionestraordinaria.it, e contenente, a pena di esclusione, le dichiarazioni e gli impegni previsti in tale modello.

All’Offerta Vincolante dovranno essere allegati:

- (a) l’originale della/e garanzia/e bancaria/e ovvero l’originale degli assegni circolari intestati ad Alitalia e/o Alitalia Servizi (restando inteso che l’eventuale aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica, anche successiva, della regolarità della cauzione prestata); e
- (b) l’originale/copia autenticata dell’atto di conferimento dei poteri al legale rappresentante/procuratore del soggetto offerente per la presentazione dell’Offerta Vincolante e per partecipare ad eventuali rilanci, anche ai fini della contestuale integrazione della cauzione.

Le Offerte Vincolanti non dovranno contenere termini e/o ulteriori condizioni espresse o implicite 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. Le Offerte Vincolanti dovranno essere irrevocabili almeno per 6 mesi dalla loro data di presentazione.

Il prezzo offerto per l’acquisto dell’Immobile e/o degli Immobili dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere, con l’avvertenza che in caso di discordanza prevarrà il valore espresso in lettere.

Ove il prezzo offerto sia inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra fissato (*“offerta minima”*), l’Offerta Vincolante è da intendersi inammissibile e inefficace. Ove la cauzione non dovesse corrispondere al valore indicato nell’Offerta, prevarrà il valore desumibile dalla cauzione prestata.

Le Offerte Vincolanti (e i documenti a esse allegati) dovranno essere redatte in lingua italiana o inglese.

2.2 Esame delle Offerte Vincolanti

L’esame delle Offerte Vincolanti avverrà a partire dalle ore 15:00 (ora italiana) del giorno **1 Agosto 2019** alla presenza dei Commissari Straordinari (o di un loro delegato) e di un Notaio, presso lo studio della Dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma, Viale Liegi n. 52. Alla seduta potranno partecipare non più di n. 2 rappresentanti di ciascun offerente, previa comunicazione dei rispettivi nominativi al seguente indirizzo villani.alessia@alitaliaamministrazionestraordinaria.it. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale di ricezione e di apertura delle buste.

Eventuali Offerte Vincolanti in cui sia indicato quale prezzo per l’acquisto un valore inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato (*“offerta minima”*) come sopra indicato, saranno ritenute inammissibili e inefficaci e, pertanto, gli offerenti in questione non potranno essere ammessi in alcun caso alla eventuale successiva fase di rilanci.

Nel corso della seduta di apertura delle buste, dinnanzi al Notaio incaricato, i Commissari Straordinari potranno chiedere agli offerenti eventuali chiarimenti e integrazioni.

Inoltre, sempre nel corso della medesima seduta dinnanzi al Notaio incaricato, i Commissari Straordinari potranno chiedere agli offerenti, che abbiano presentato Offerte Vincolanti ritenute ammissibili, 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 contestuale integrazione della cauzione). I rilanci dovranno essere pari ad almeno € 10,000 (diecimila) ed essere 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 Vincolante presentata e il prezzo proposto in sede di rilancio. L’emissione dell’assegno bancario è presupposto per l’aggiudicazione.

L’aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato, anche all’esito di

eventuali rilanci e previa autorizzazione del Ministero e parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, a condizione che il medesimo non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo base del relativo Immobile sopra indicato (Offerta Minima).

Anche della fase dei rilanci, il Notaio incaricato redigerà apposito verbale.

Resta inteso che le Offerte Vincolanti 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/o Alitalia Servizi e che, pertanto, l'avvenuta accettazione di altra Offerta Vincolante da parte di Alitalia e/o Alitalia Servizi prima del termine di cui sopra non comporterà la perdita di efficacia delle altre Offerte Vincolanti presentate. In ogni caso, laddove, per qualsivoglia motivo e ragione, non sia possibile addivenire al trasferimento dell'Immobile e/o degli Immobili all'offerente selezionato, resterà impregiudicata la facoltà da parte di Alitalia e Alitalia Servizi di aggiudicare l'Immobile e/o gli Immobili alla seconda migliore offerta (e così a seguire alle successive offerte, se del caso).

In conformità alle previsioni del Programma, si indica sin da ora che non saranno comunque concesse dilazioni nel pagamento del prezzo offerto per l'acquisto degli Immobili.

I Commissari Straordinari si riservano altresì la facoltà di prevedere e comunicare diverse tempistiche per le successive fasi della procedura di vendita in relazione alla cessione dei singoli Immobili.

2.3 Cessione degli Immobili

La cessione avverrà mediante sottoscrizione del relativo contratto di cessione, secondo il testo che sarà redatto da Alitalia e/o Alitalia Servizi in conformità a quanto previsto nel presente Bando e nell'Offerta Vincolante, all'esito delle procedure sopra descritte, nel giorno e presso la sede che sarà comunicata all'aggiudicatario da Alitalia e Alitalia Servizi, previa autorizzazione dell'On.le Ministero e parere favorevole del Comitato di Sorveglianza.

3. VIRTUAL DATA ROOM.

I soggetti interessati, su richiesta da formulare a mezzo posta elettronica all'indirizzo villani.alessia@alitaliaamministrazionestraordinaria.it, saranno ammessi alla *virtual data room* relativa agli Immobili o all'Immobile specificamente indicato (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, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza.

4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione alla presente procedura di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno 19 Luglio 2019, esclusivamente a mezzo posta elettronica, all'indirizzo villani.alessia@alitaliaamministrazionestraordinaria.it, indicando quale oggetto "*chiarimenti su procedura di vendita Immobili*".

I Commissari Straordinari (o soggetto da essi delegato), con l'assistenza dei propri *advisors*, provvederanno ad inviare i chiarimenti e/o le informazioni richieste, ove ciò non arrechi pregiudizio alla riservatezza degli offerenti.

5. NON VINCOLATIVITÀ

La cessione di ciascuno degli Immobili è subordinata alla autorizzazione da parte del Ministero, previo parere del Comitato di Sorveglianza.

La pubblicazione del presente Bando e la ricezione delle Offerte Vincolanti non comportano per i

Commissari Straordinari alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti interessati né, per tali soggetti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Alitalia, Alitalia Servizi e/o dei Commissari Straordinari (incluse commissioni di intermediazione o di consulenza) a qualsiasi titolo.

Dalla pubblicazione del presente Bando e dalla ricezione delle Offerte Vincolanti, non discende, in capo ai Commissari Straordinari, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di cessione. Le Offerte Vincolanti non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura di alienazione.

I Commissari Straordinari si riservano ogni decisione in merito alla procedura di alienazione, inclusa la facoltà di recedere in qualsiasi momento da quest'ultima, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa; di sospendere, interrompere o modificare i termini e/o le condizioni della procedura di vendita o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò i soggetti interessati possano avanzare nei confronti dei Commissari Straordinari, Alitalia e/o Alitalia Servizi alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo o qualsivoglia altra pretesa ad alcun titolo.

Il presente Bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 del Codice Civile*.

I Commissari Straordinari, Alitalia e/o Alitalia Servizi non potranno essere considerati responsabili per i costi sostenuti dai soggetti interessati per la partecipazione alla procedura di vendita.

Nel corso della procedura di alienazione i soggetti interessati dovranno comunque tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Ogni determinazione in ordine al presente Bando, alla procedura di cessione ed alla conseguente stipula dei contratti di cessione degli Immobili è condizionata ed in ogni caso soggetta al potere autorizzativo del Ministero dello Sviluppo Economico e al previo parere del Comitato di Sorveglianza.

Resta inteso che i Commissari Straordinari, Alitalia e/o Alitalia Servizi, fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni edilizie-urbanistiche obbligatorie per legge ai fini dell'alienabilità dei beni immobili, non presteranno alcuna ulteriore dichiarazione e/o garanzia in relazione agli Immobili ed alla consistenza patrimoniale, finanziaria e reddituale di Alitalia e Alitalia Servizi e/o dei beni e rapporti giuridici delle medesime, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità, e oneri su di essi gravanti, procedendo l'acquirente all'acquisto degli Immobili nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come "*visti e piaciuti*".

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

Gli *advisors* e i consulenti dei Commissari Straordinari non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati che, mediante la sottoscrizione del presente Bando, 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 trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge. Il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla presente dismissione, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà Alitalia, nei confronti della quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui al D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e al Regolamento europeo 2016/679 (GDPR).

Il presente Bando e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Bando, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà

competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il presente bando è pubblicato sul sito *internet* della Procedura www.alitaliaamministrazionestraordinaria.it in lingua italiana e inglese, fermo restando che farà fede esclusivamente il testo in lingua italiana. In particolare, i contratti di compravendita degli Immobili saranno conclusi in lingua italiana.

Roma, 17 giugno 2019

I Commissari Straordinari

Prof. Avv. Stefano Ambrosini

Prof. Avv. Gianluca Brancadoro

Prof. Dott. Giovanni Fiori