

**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 del 7 gennaio 2022, il Ministero ha autorizzato l'avvio di una nuova 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, "**Immobilabile**"), - 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, esclusivamente per singolo lotto e al prezzo più alto offerto, previa acquisizione di manifestazioni di interesse:

Real Estate	Owner
1. Portion of the building located in Sesto San Giovanni (Milan - Italy), via XXIV Maggio no. 8/10	Alitalia
2. Entire building (fabbricato cielo terra), located in Sesto San Giovanni (Milan - Italy), via XXIV Maggio no. 6	Alitalia
3. Land, located in Rome (Italy), Magliana Vecchia Muratella	Alitalia

4.Land with the entire building (fabbricato cielo terra) located in Rome (Italy), viale Alessandro Marchetti no. 120, (c.d. CED).	Alitalia Servizi
---	------------------

Tutto ciò premesso, si indicano di seguito le modalità, i termini e le condizioni relative alla prima fase della Procedura di Vendita, volta alla acquisizione di manifestazioni di interesse per l'acquisto dei suddetti Immobili.

2. MODALITA' E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I soggetti interessati all'acquisto di uno o più Immobili potranno formulare proposte per l'acquisto mediante la presentazione di una "**Manifestazione di Interesse**" in conformità al testo disponibile sul sito internet www.alitaliaamministrazionestraordinaria.it in cui dovrà essere indicato il relativo prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile d'interesse.

Ferma restando la facoltà dei soggetti interessati di presentare Manifestazioni di Interesse per uno o più Immobili, si avverte sin d'ora che la procedura viene svolta in via autonoma per ciascun Immobile. Pertanto, nel caso in cui la Manifestazione di Interesse sia formulata per più Immobili la stessa non avrà carattere cumulativo.

Non sono ammesse Manifestazioni di Interesse per soggetti terzi o persone da nominare o in veste di fiduciari.

2.1 Modalità di presentazione delle Manifestazioni di Interesse

I soggetti interessati possono presentare una Manifestazione di Interesse in busta chiusa sigillata da consegnare a mano o tramite corriere - assumendosi in questo caso il rischio di mancata consegna nei termini - entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno **1 Aprile 2022** presso lo studio del Notaio Dott.ssa 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. - Manifestazione di Interesse - RISERVATO E CONFIDENZIALE - NON APRIRE*".

La busta dovrà contenere la Manifestazione di Interesse - 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, con l'indicazione del prezzo che si intende proporre per l'acquisto dell'Immobile di interesse.

Le Manifestazioni di Interesse 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.

Il prezzo che si intende proporre 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.

Le Manifestazioni di Interesse (e i documenti a esse allegati) dovranno essere redatte in lingua italiana o inglese.

2.2 Esame delle Manifestazioni di Interesse

L'esame delle Manifestazioni di Interesse avverrà a partire dalle ore 16:00 (ora italiana) del giorno **5 aprile 2022** alla presenza dei Commissari Straordinari (o di un loro delegato) e di un Notaio, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Monica Giannotti, in (00198) Roma, Viale Liegi n. 52. Alla seduta potranno

partecipare non più di un rappresentante di ciascun soggetto interessato, previa comunicazione dei rispettivi nominativi al seguente indirizzo bandi@alitaliaamministrazionestraordinaria.it. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale di ricezione e di apertura delle buste.

Eventuali Manifestazioni di Interesse in cui non sarà indicato il prezzo che si intende proporre per l'acquisto dell'Immobile di interesse saranno ritenute inammissibili.

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

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 Ulteriori fasi della Procedura di Vendita

Nel caso in cui entro il termine previsto nel precedente § 2.1 dovessero pervenire Manifestazioni di Interesse, i Commissari Straordinari sottoporranno ad un professionista qualificato il relativo prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile o degli Immobili, al fine di valutarne la relativa congruità. Nel caso di più Manifestazioni di Interesse pervenute per il medesimo Immobile sarà preso in considerazione il prezzo più alto proposto.

Successivamente, solo nel caso in cui il professionista incaricato attesti la congruità del prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile per cui è stata ricevuta la manifestazione di interesse, il medesimo sarà posto a base d'asta al fine di reperire sul mercato offerte irrevocabili e vincolanti nell'ambito di un nuovo tentativo di vendita per il quale si provvederà alla pubblicazione di un nuovo avviso pubblico, previa autorizzazione da parte degli Organi di Vigilanza. Tale fase si svolgerà secondo le seguenti modalità che già si intendono sin d'ora anticipare:

- (i) diffusione e pubblicazione su due quotidiani, uno italiano e uno internazionale, nonché sul sito della Procedura, (i) di un avviso di vendita, in italiano e in inglese, recante il prezzo base d'asta per ciascuno degli Immobili per il quale è stata presentata in precedenza una manifestazione di interesse e (ii) dell'invito a chiunque sia interessato a formulare offerte irrevocabili e vincolanti nel periodo di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di pubblicazione;
- (ii) ammissione, su insindacabile giudizio dei Commissari Straordinari, alla *due diligence* dei soggetti che ne manifesteranno interesse, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza;
- (iii) formulazione da parte dei soggetti interessati all'acquisto di uno o più degli Immobili dell'offerta irrevocabile e vincolante, accompagnata da una garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il soggetto che avrà presentato in precedenza la Manifestazione di Interesse dovrà provvedere comunque alla formulazione della relativa offerta irrevocabile e vincolante nei termini di cui all'avviso che sarà pubblicato;
- (iv) procedere in seduta pubblica alla presenza di un Notaio che redigerà il relativo verbale, all'esame delle offerte che saranno presentate con possibilità di procedere a rilanci non inferiori a € 10.000,00 (diecimila/00) nel corso della seduta (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 garantiti da assegni bancari tratti dagli offerenti su banca italiana o estera, o da altra forma analoga di garanzia, 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;
- (v) aggiudicazione dell'Immobile in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato, a condizione che il medesimo sia ritenuto congruo ed accettabile, previa autorizzazione di Codesto On.le Ministero e parere favorevole del Comitato di Sorveglianza.

In ogni caso, resta fermo che:

- (i) Alitalia e Alitalia Servizi non concederanno garanzie agli acquirenti, fatta eccezione per la garanzia relativa alla proprietà degli Immobili;
- (ii) il prezzo di cessione degli Immobili dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione senza dilazioni;
- (iii) i Commissari avranno la facoltà in ogni momento di ritirare gli Immobili o anche solo uno di essi dalla vendita nel caso si dovesse ritenere che il prezzo offerto sia manifestamente inadeguato, previa valutazione di congruità del prezzo offerto all'esito della procedura di vendita.

3. VIRTUAL DATA ROOM.

I soggetti interessati, su richiesta da formulare a mezzo posta elettronica all'indirizzo bandi@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 Manifestazioni di Interesse, 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 **18 marzo 2022**, esclusivamente a mezzo posta elettronica, all'indirizzo bandi@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 Manifestazioni di Interesse 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 Manifestazioni di Interesse, non discende, in capo ai Commissari Straordinari, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di cessione. Le Manifestazioni di Interesse 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, 24 gennaio 2022.

I Commissari Straordinari

Prof. Avv. Stefano Ambrosini

Prof. Avv. Gianluca Brancadoro

Prof. Dott. Giovanni Fiori