

**BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER LA
CESSIONE DEI DIRITTI REALI INSITENTI SUI TERRENI E
FABBRICATI DI PROPRIETA' DI FIUGGITERME S.R.L. IN
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
(NEL SEGUITO, IL “DISCIPLINARE”)**

PREMESSO CHE

- a.** Fiuggiterme S.r.l. in Amministrazione Straordinaria con sede legale in Fiuggi (FR) piazza Martiri di Nassiriya snc, iscritta al Registro delle Imprese di Frosinone, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02301730608 (la “**Società**” o “**Fiuggiterme**”), è proprietaria di terreni e di fabbricati di varie metrature siti in Fiuggi (FR) ricadenti nel vigente PRG in Zona F2 “Parchi Pubblici-Bosco”, “Parcheggi-Bosco” e “Parcheggio-Manufatto Cat. E/9”, con una piccola parte destinata in parte a pubblica viabilità ed in parte a Bosco il tutto censito dall’Agenzia del Territorio del Comune di Fiuggi al foglio 27 particelle 408, 295, 446, 407 e 297; foglio 32 particelle 74, 81, 209, 445 (ex 86-446), 87, 179, 180, della superficie complessiva di mq. 26.000, nonché di terreni ricadenti nel vigente PRG in Zona D1 “Stabilimenti Termali” con una piccola parte destinata a pubblica viabilità e Zona F2 “Parchi Pubblici” facenti parte del Compendio denominato “Palaterme” distinti in Catasto al Foglio 32, particella 447 (ex 72), subalterno 1 (in parte occupato dalla Tensostruttura “Palaterme”), subalterno 3 (sulla quale insiste il diritto di superficie concesso dal Comune di Fiuggi sino al 31.12.2028 occupata in parte dalla Tensostruttura “Palaterme”) (il “**Compendio Immobiliare**”) ed individuati nell’Allegato A;
- b.** il Commissario ha dato mandato all’Architetto Antonio Centra di redigere una perizia tecnica di stima del Compendio Immobiliare (la “**Perizia**”) (Allegato B);
- c.** la valutazione del Compendio Immobiliare contenuta nella Perizia, pari ad € 107.000,00 (centosettemila/00), valore quest’ultimo che verrà utilizzato per la definizione della soglia minima cui i soggetti interessati all’acquisto del Compendio Immobiliare dovranno fare riferimento per la formulazione del prezzo di offerta (“**Soglia Minima**”);
- d.** la documentazione dettagliata del Compendio Immobiliare è contenuta nella Perizie costituita dall’Allegato B pubblicato sul sito www.consorziogaia.it nella sezione “Avvisi e

Comunicati” e sul sito www.astegiudiziarie.it;

e. il presente Disciplinare stabilisce i requisiti che dovranno essere soddisfatti dai soggetti interessati all’acquisto del Compendio Immobiliare (gli “**Offerenti**”), per la presentazione delle proprie offerte vincolanti (le “**Offerte Vincolanti**” e, singolarmente, l’“**Offerta Vincolante**”), i criteri adottati per la valutazione delle Offerte e le condizioni generali relative alla presente procedura – senza pregiudizio di future modifiche o integrazioni – al fine di garantire, nel rispetto della piena trasparenza e delle pari opportunità tra gli Offerenti, il raggiungimento dello scopo della procedura.

Tanto premesso, il Commissario

INVITA

a presentare offerte irrevocabili e vincolanti (le “**Offerte Vincolanti**”) per l’acquisto del Compendio Immobiliare attenendosi alle modalità ed ai termini di seguito esposti, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., con facoltà riservata al Commissario Straordinario di valutare se dare luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto alla Soglia Minima in misura non superiore ad un quarto, ai sensi dell’art. 572 c.p.c..

- I. Invito agli Offerenti ad accedere alla *data room* e ad effettuare una visita del Compendio 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* e ad effettuare una visita del Compendio Immobiliare.

Gli interessati all’acquisto, previo appuntamento da concordare con la Società, trasmettendo la relativa richiesta ai seguenti indirizzi di posta elettronica procedura@consorziogaia.it o as9.2007velletri@pecfallimenti.it potranno, previa sottoscrizione di impegno di riservatezza, prendere visione, nonché estrarre copia, laddove

consentito, della documentazione resa disponibile in *data room*, nonché effettuare la visita del Compendio Immobiliare fino **alle ore 13.00 (ora italiana) del giorno 15 luglio 2022**.

Il Compendio Immobiliare sarà ceduto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzioni di prezzo) nella stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data di efficacia del contratto di compravendita (il “**Contratto di Compravendita**”) e non verrà fornita alcuna garanzia in relazione al valore degli stessi ed alla mancata o parziale corrispondenza alla descrizione riportata nelle Perizie, essendo declinata ogni responsabilità per eventuali relativi errori, omissioni e imprecisioni.

La compravendita deve considerarsi come forzata ex art. 2919 cod. civ.; pertanto ai sensi e per gli effetti dell’art. 2922 cod. civ. l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non palesati in Perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendo ciò stato considerato nella valutazione del Compendio Immobiliare e non avendo luogo nella vendita forzata la garanzia per i vizi e mancanza di qualità, né la vendita potrà essere risolta.

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.

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 e 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 Disciplinare e risponderà in

solido dell'adempimento di tutti gli obblighi vincolanti degli Offerenti, come meglio specificati nel presente Disciplinare 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 Compendio Immobiliare Lotto **entro le ore 13.00 (ora italiana) del 18 luglio 2022** (il **“Termine Finale”**) al seguente indirizzo:

Studio Notarile Michele Conso

Via Cavour, 89

00184 Roma

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: Fiuggiterme S.r.l. in Amministrazione Straordinaria – Terreni e Fabbricati siti in Fiuggi (FR)”

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 (ora italiana). 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 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 e p.e.c. 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) ove disponibile, il bilancio approvato al 31 dicembre 2020 e l'ultimo bilancio approvato;
- (iv) un'Offerta Vincolante, con l'indicazione dei dati identificati del Compendio Immobiliare e del prezzo offerto per l'acquisto dello stesso (il "**Prezzo**"), 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 richiesta rilasciata a titolo di garanzia delle obbligazioni derivanti dall'Offerta Vincolante presentata per l'acquisto del Compendio Immobiliare da un primario istituto di credito a favore di Fiuggiterme S.r.l. in Amministrazione Straordinaria e nell'interesse del soggetto Offerente per un importo pari al 10% della Soglia Minima, pari ad € 10.700,00 (diecimila e settanta/00), il cui testo dovrà essere conforme a quello qui unito come Allegato C ovvero un assegno circolare di pari importo. Detta garanzia sarà restituita prima della scadenza del termine di validità, qualora l'Offerta Vincolante non sia selezionata come migliore offerta;
- (vi) copia della bozza del Contratto di Compravendita, disponibile in *data room*, non compilato e non modificato, siglato per accettazione in ogni sua pagina e sottoscritto in calce per esteso e in modo leggibile da parte del legale rappresentante dell'Offerente;
- (vii) copia del presente Disciplinare, 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;

(viii) una espressa dichiarazione nella quale deve essere dato atto di aver effettuato l'accesso e visionato il Compendio Immobiliare ed in ogni caso di essere perfettamente edotti delle condizioni di fatto e di diritto nella quali si trovano e di averle espressamente considerate, valutate ed accettate all'atto della formulazione dell'Offerta Vincolante;

(ix) una espressa dichiarazione di aver preso completa ed esaustiva visione delle Perizie;

(x) una espressa dichiarazione di essere edotti del fatto che tutti gli eventuali adeguamenti alle vigenti normative saranno a carico dell'Offerente, che ne sopporterà le spese e gli oneri, esonerando espressamente la Società ed il Commissario Straordinario dal prestare qualsiasi garanzia al riguardo;

(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 si riserva la facoltà di richiedere a ciascun Offerente i chiarimenti e le integrazioni dell'Offerta Vincolante che ritenga opportuni.

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

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 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 Disciplinare, ovvero che abbiano reso false dichiarazioni.

IV. Selezione della migliore Offerta Vincolante

Decorso il Termine Finale, il Commissario, 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 Disciplinare, e quindi, esaminata la documentazione pervenuta, all'individuazione della migliore offerta tenuto conto del Prezzo offerto per l'acquisto del Compendio Immobiliare.

In caso di unica offerta, se pari o superiore alla Soglia Minima, essa è da considerarsi accettabile; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto alla Soglia Minima in misura non superiore ad un quarto, il Commissario si riserva la facoltà, in conformità a quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., di dar luogo alla vendita qualora dovesse ritenere che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerenti il Commissario inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta da esperire ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara, il Commissario si riserva la facoltà di accogliere l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per procedere all'incanto, subito dopo aver esaurito le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta.

La gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di 3 (tre) minuti entro i quali effettuare ogni rilancio. Non saranno considerati validi rilanci effettuati per un importo inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00), né effettuati scaduto il termine dei 3 (tre) minuti. L'Offerente dell'ultimo rilancio che non sia stato superato da altri al termine dei 3 (tre) minuti avrà vinto la gara.

V. Aggiudicazione della Gara - Stipula del Contratto di Compravendita

Il Commissario, individuata la migliore offerta, provvederà a dare tempestiva comunicazione a tutti gli Offerenti del risultato della selezione ed invierà all'Offerente che ha presentato la migliore offerta (l'“**Aggiudicatario**”) la comunicazione di avvenuta

aggiudicazione ai sensi del presente Disciplinare, con la formale accettazione dell'offerta formulata.

Successivamente il Commissario comunicherà all'Aggiudicatario luogo, data e 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 avrà autorizzato la cessione del Compendio Immobiliare.

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

Non trattandosi di vendita sul mercato graverà sull'Aggiudicatario l'obbligo di procedere alla verifica dell'esistenza dei requisiti di prevenzione, sicurezza ed igiene nonché tutela ambientale previsti dalla normativa vigente al momento della vendita, prima della messa in servizio o della rivendita sul mercato del medesimo Compendio Immobiliare. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a totale carico dell'Aggiudicatario con ogni rischio, responsabilità e onere conseguente, esclusa, fin d'ora, ogni responsabilità o garanzia da parte della Procedura. Nessuna possibilità di recesso sussiste in capo all'Aggiudicatario insoddisfatto.

L'Aggiudicatario, dichiarandosi edotto di quanto riportato nel presente Disciplinare, nelle Perizie e nella documentazione resa disponibile in *data room*, si obbliga ad accettare ogni diritto ed obbligo specificatamente in essi indicato ed a dispensare esplicitamente la Procedura di Fiuggiterme ed il Commissario Straordinario da ogni responsabilità connessa,

con espressa manleva da qualsivoglia onere, debito e pendenza a qualsiasi titolo dovesse essere addebitato per qualsiasi effetto, nonché dal produrre le certificazioni relative alla conformità del Compendio Immobiliare alle norme sulla sicurezza, facendosi carico di qualsiasi onere di adeguamento alle normative vigenti. Il Compendio Immobiliare verrà alienato come visto e piaciuto, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia circa la 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 si renda inadempiente all'obbligo di stipulare, il Commissario avrà la facoltà di revocare l'aggiudicazione, riservandosi il diritto ad escutere a titolo di penale la fideiussione presentata a garanzia dell'Offerta Vincolante e di richiedere il risarcimento del maggior danno, e di considerare quale Aggiudicatario l'Offerente che ha presentato la seconda offerta economicamente più vantaggiosa.

VI. Varie

- a) Il Commissario non assume mediante il presente Disciplinare alcun obbligo o impegno nei confronti degli Offerenti che possa concedere agli Offerenti di esigere prestazioni o attività da parte del Commissario.
- b) Il Commissario avrà la facoltà, nel corso della procedura, a sua discrezione di consentire alle parti che non abbiano presentato Offerte Vincolanti di diventare membri di un Raggruppamento che abbia presentato tempestivamente un'Offerta Vincolante.
- c) Il presente Disciplinare 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 Disciplinare 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 Milano, Viale Tunisia, 43. Il titolare può essere contattato mediante P.E.C. all'indirizzo as9.2007velletri@pecfallimenti.it.

f) La presente procedura e tutti gli atti connessi saranno regolati dalla legge italiana; il Contratto di Compravendita relativo al Compendio Immobiliare sarà regolato dalla legge italiana. Qualunque controversia sull'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente Disciplinare e di tutti i documenti relativi alla procedura di cessione o qualunque controversia su qualsiasi rapporto precontrattuale sarà esclusivamente devoluta al Tribunale di Velletri.

Fiuggi, 4 giugno 2022

Il Commissario Straordinario

Dott. Andrea Lolli

Per espressa accettazione di tutte le clausole del presente Disciplinare

(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 agli 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)).

Fiuggi, 4 giugno 2022

(l'Offerente)

Allegati

- Allegato A: Planimetria Compendio Immobiliare
- Allegato B: Perizia valore Compendio Immobiliare
- Allegato C: Testo fideiussione