

**DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE AL MIGLIOR
OFFERENTE**

DELL'IMMOBILE DI PETTORANELLO DEL MOLISE (IS)

DI PROPRIETA' DI ITTIERRE SP.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

(“DISCIPLINARE D’AGGIUDICAZIONE”)

Premesse

- a. Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 12 febbraio 2009, la società Ittierre s.p.a. è stata ammessa alla procedura di Amministrazione Straordinaria a norma dell'art. 2, comma 2 del decreto legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modifiche dalla legge 8 febbraio 2004, n. 39 e successive modificazioni e integrazioni;
- b. con sentenza n.1 del 18 febbraio 2009 il Tribunale di Isernia ha dichiarato lo stato di insolvenza della Ittierre;
- c. con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 17 marzo 2016, a seguito di una prima modifica dell'organo commissariale, il Prof. Avv. Emanuele Rimini è stato nominato Commissario Straordinario in sostituzione del dimissionario Prof. Avv. Lucio Ghia. Successivamente, con decreto dell'8 giugno 2017, il Ministro dello Sviluppo Economico ha provveduto alla nomina del Dott. Enrico Stasi e del Dott. Mauro Messina quali Commissari Straordinari, in sostituzione del commissario dimissionario, Dott. Roberto Spada, e a seguito della revoca del Dott. Andrea Ciccoli;
- d. il Programma di cessione predisposto ai sensi degli articoli 54 e seguenti del D. Lgs. 270/99 e dell'art. 4, comma 2 Legge 18 febbraio 2004, n. 39, che contempla, tra l'altro, condizioni e termini della procedura di dismissione delle attività aziendali e dei beni di Ittierre s.p.a. in amministrazione straordinaria (di seguito anche Ittierre in a.s. o la Procedura), è stato approvato dal Ministro dello Sviluppo Economico con provvedimento del 26 maggio 2010;
- e. Ittierre in a.s. è proprietaria del complesso immobiliare ubicato in agro del Comune di Pettoranello del Molise. Si compone di due lotti produttivi su cui insistono complessivamente cinque corpi di fabbrica, iscritti al N.C.E.U. del Comune di Pettoranello del Molise al foglio 1 particelle 218 e 576 e al foglio 4, particelle 559 e 687 (di seguito anche l'Immobile);
- f. presso l'immobile si trovano beni mobili di proprietà della Ittierre s.p.a. già in concordato preventivo (di seguito anche la Nuova Ittierre);
- g. i Commissari Straordinari intendono avviare la procedura di dismissione dell'Immobile secondo

la procedura della aggiudicazione al miglior offerente come di seguito descritta;

- h. il prezzo base di acquisto – rispetto al quale potranno essere effettuate offerte migliorative - è determinato in Euro 2.000.000,00 (duemilioni /00), oltre oneri fiscali: importo per il quale la Procedura ha già ricevuto un’offerta d’acquisto cauzionata e condizionata all’aggiudicazione dei beni mobili di proprietà della Nuova Ittierre;
- i. l’Immobile potrà essere visionato fino alle ore 12.00 del giorno 6 luglio 2020, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con la Dott.ssa Evelina Semprebuono (+39 0865460445).
- j. la Nuova Ittierre, soggetto autonomo rispetto ad Ittierre in a.s., intende procedere, con autonoma procedura, alla dismissione dei beni mobili di cui è proprietaria.

Tutto ciò premesso, i Commissari Straordinari invitano tutti i soggetti interessati all’acquisto dell’Immobile a presentare una offerta di acquisto e partecipare alla procedura di aggiudicazione al miglior offerente (“**Aggiudicazione**”) dell’Immobile come sopra descritto, che si terrà il giorno 7 luglio 2020, alle ore 16.00, presso lo Studio Notarile Associazione Patalano-Sannino, Via Dante Alighieri, n. 13 – 86170 Isernia, presentando domanda nei modi, nei termini e nel rispetto delle condizioni sotto indicate.

Modalità, termini e condizioni per la presentazione delle Domande

Possono presentare domanda per partecipare all’Aggiudicazione dell’Immobile soggetti italiani o stranieri, persone fisiche o giuridiche ai sensi dei rispettivi ordinamenti, purché riconosciuti dal vigente diritto italiano e/o europeo.

Non è consentita la presentazione di Domanda per persona da nominare.

La Domanda di partecipazione dovrà essere recapitata da ciascun partecipante direttamente presso lo Studio Notarile Associazione Patalano-Sannino, Via Dante Alighieri, n. 13 – 86170 Isernia in busta chiusa a partire dal 9 giugno 2020, la mattina dalle ore 9.00 alle ore 12.00 o il pomeriggio dalle ore 16.00 alle ore 19.00, e fino alle ore 19.00 del giorno antecedente la data fissata per l’Aggiudicazione. Insieme alla domanda dovrà essere fornita una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare intestato alla Procedura.

Il recapito della Domanda rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio, Mariano Sannino, ai sensi del presente Disciplinary.

La Domanda dovrà essere contenuta in un unico plico, sigillato e firmato dal soggetto offerente, recante il riferimento “**Domanda di partecipazione alla procedura competitiva per l’acquisto del complesso immobiliare di proprietà della ITTIERRE s.p.a. in A.S.**”, con indicazione, all’esterno, del nominativo o ragione o denominazione sociale del soggetto offerente (e senza alcuna indicazione in ordine al prezzo offerto).

Il plico dovrà, a pena di esclusione, contenere:

- (i) la Domanda di partecipazione alla procedura di Aggiudicazione, redatta utilizzando il modulo pubblicato sul sito web www.itholdingamministrazionestraordinaria.it;
- (ii) l'offerta di acquisto dell'Immobile con la specificazione espressa della offerta economica in aumento rispetto al prezzo base delle offerte migliorative indicato in premessa alla lettera (h) (“**Offerta Segreta**”). L'Offerta Segreta dovrà, a pena di esclusione, essere inserita in una busta sigillata con nastro adesivo e controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura, con la scritta “**Offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile di proprietà della ITTIERRE s.p.a. in A.S**”. Determina l'esclusione dalla procedura di Aggiudicazione la circostanza che l'Offerta Segreta non sia contenuta nell'apposita busta interna al plico o non rechi la dicitura prescritta. L'Offerta Segreta dovrà essere datata e, a pena di esclusione, sottoscritta con firma autografa o digitale dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente. L'Offerta Segreta dovrà, a pena di esclusione, essere superiore all'importo indicato in premessa alla lettera (h) quale prezzo base delle offerte migliorative. Non sono ammesse offerte economiche segrete condizionate ovvero espresse in modo indeterminato; tuttavia, saranno ammesse eventuali offerte condizionate alla aggiudicazione allo stesso offerente dei beni mobili di proprietà di Nuova Ittierre di cui ai punti f) ed h) delle Premesse; nessuna altra condizione o riserva sarà consentita.
- (iii) una dichiarazione, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, che lo stesso soggetto non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile, ovvero certificato fallimentare rilasciato dal Tribunale competente;
- (iv) certificazione antimafia;
- (v) documentazione che attesti la sussistenza dei poteri rappresentativi in capo al soggetto che ha sottoscritto la domanda di partecipazione e l'Offerta Segreta;
- (vi) nome, numero di telefono e indirizzo e-mail ove disponibile, della persona di riferimento del soggetto interessato;
- (vii) un assegno circolare di importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato alla Ittierre s.p.a in a.s. a titolo di cauzione.

Ove il soggetto partecipante alla procedura di gara per l'acquisto dell'Immobile formuli un'offerta rivolta alla Nuova Ittierre in relazione ai beni mobili di proprietà di quest'ultima (lett. f), h) e j) delle premesse), dovrà darne atto nell'offerta relativa all'Immobile, specificando:

- che si tratta di due offerte tra loro distinte ed autonome;
- l'offerente dovrà specificare se tra le due offerte non sussiste alcun collegamento e alcun reciproco condizionamento o se la sua offerta sia condizionata alla aggiudicazione dei beni mobili di proprietà di Nuova Ittierre di cui ai punti f) ed h) delle Premesse;
- che l'aggiudicazione dell'Immobile corrisponde ad un interesse autonomo rispetto all'acquisto dei beni di proprietà della Nuova Ittierre;
- che eventuali insussistenze, vizi o difformità dei beni mobili e ogni vicenda legata ai medesimi e ai rapporti con la Nuova Ittierre non daranno luogo a nessun diritto, eccezione, richiesta o pretesa nei confronti di Ittierre in a.s.

In data 7 luglio 2020, alle ore 16.00, presso lo Studio Notarile Associato Patalano-Sannino, sito in

Isernia, Via Dante Alighieri, n. 13, il Notaio, Mariano Sannino, dopo aver proceduto all'apertura dei plichi ed aver verificato la loro regolarità e conformità ai requisiti indicati nel presente Disciplinare, dichiarerà la procedura di Aggiudicazione aperta.

Espletamento dell'Aggiudicazione

L'espletamento dell'Aggiudicazione avverrà in due fasi ("**Fasi d'Aggiudicazione**"), di cui la seconda eventuale, a fronte dell'esito della prima.

I. Prima Fase d'Aggiudicazione o Fase delle Offerte Segrete:

consistente nella apertura delle buste sigillate contenenti le Offerte Segrete in aumento rispetto al prezzo base delle offerte migliorative indicato in premessa alla lettera (h).

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna ulteriore offerta vincolante, si provvederà all'aggiudicazione immediata dell'Immobile all'unico soggetto offerente al prezzo di Euro 2.0000.000,00 (duemilioni/00), oltre oneri fiscali, come da offerta già ricevuta dalla Procedura.

Se, invece, risulteranno presentate più Offerte Segrete valide e di importo superiore al prezzo base delle offerte migliorative di cui sopra, verrà dato corso alla

II. Seconda Fase d'Aggiudicazione o Fase del Pubblico Incanto:

consistente nella presentazione, innanzi allo stesso Notaio incaricato della Prima Fase d'Aggiudicazione e non appena concluso l'esame delle Offerte Segrete, di offerte palesi in aumento rispetto al prezzo di importo più elevato indicato nella migliore Offerta Segreta ("**Offerte Palesi**").

Resta inteso che le Offerte Segrete escluse ai sensi del presente Disciplinare d'Aggiudicazione saranno da considerarsi come non presentate.

Ciascun soggetto che avrà presentato l'Offerta Segreta avrà l'onere di presenziare all'apertura dei predetti plichi per verificare la propria ammissione alla Fase del Pubblico Incanto che si terrà il giorno stesso dell'apertura dei plichi, non appena concluso l'esame delle valide Offerte Segrete pervenute ed individuata la migliore offerta economica.

Alla Seconda Fase d'Aggiudicazione parteciperanno tutti gli offerenti che abbiano presentato Offerte Segrete valide e di importo superiore al prezzo base delle offerte migliorative. Alla Seconda Fase d'Aggiudicazione potrà partecipare anche il soggetto che ha già presentato l'offerta di acquisto al prezzo di € 2.000.000,00 (già ricevuta dalla Procedura), oltre oneri fiscali.

Grava su ciascun soggetto che presenti Offerta Segreta l'onere di prendere preventiva visione dell'Immobile, secondo le modalità indicate in premessa alla lettera (i). La sottoscrizione della Domanda di partecipazione all'Aggiudicazione implica esplicita accettazione della situazione edilizia, urbanistica e di fatto dell'Immobile.

L'Immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto esistente. Nessuna eccezione potrà essere sollevata dall'acquirente dell'Immobile in

ordine alla consistenza, alle qualità, alla conformità o al funzionamento di qualsiasi manufatto, attrezzature e impianti presenti nello stesso.

Modalità di svolgimento dell'aggiudicazione

Registrazione dei plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione:

I plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione, consegnate al Notaio incaricato secondo le modalità e nei termini sopra descritti, verranno da quest'ultimo registrati e numerati, con l'indicazione del giorno e dell'ora della ricezione da parte del Notaio stesso. Non verranno accettate, e comunque saranno escluse, le Domande contenute in plichi che non risultino integri o conformi alle disposizioni di cui al presente Disciplinare d'Aggiudicazione.

Apertura dei plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione:

Il Notaio incaricato della ricezione delle Domande di partecipazione all'Aggiudicazione, alle ore 16.00 del giorno 7 luglio 2020, nel luogo indicato nell' "Invito a partecipare alla aggiudicazione al miglior offerente dell'Immobile", aprirà i plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione pervenuti e registrati, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare d'Aggiudicazione della Domanda, della cauzione, dell'Offerta Segreta e di tutti i documenti sopra riportati. Resta ferma la facoltà per il Notaio di richiedere agli offerenti chiarimenti, documenti e certificazioni integrative, fermo restando che, previa verbalizzazione, verrà constatata l'esclusione delle Domande che non siano conformi a quanto stabilito a pena di esclusione nel presente Disciplinare d'Aggiudicazione.

Esame delle Offerte Segrete ed aggiudicazione dell'Immobile o individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alla eventuale Seconda Fase d'Aggiudicazione:

Non appena concluse le operazioni di apertura e verifica dei plichi, saranno esaminate le Offerte Segrete valide – da intendersi quelle conformi alle disposizioni del presente Disciplinare d'Aggiudicazione – tenuto esclusivamente conto dell'ammontare delle offerte economiche formulate.

Nel solo caso in cui non dovesse pervenire alcuna ulteriore offerta vincolante, l'Immobile verrà immediatamente aggiudicato al soggetto che ha già presentato l'offerta di acquisto al prezzo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), oltre oneri fiscali.

Nell'ipotesi in cui, invece, risultino più Offerte Segrete valide di importo superiore al prezzo base delle offerte migliorative, si procederà alla Seconda Fase d'Aggiudicazione, alla quale saranno ammessi i soggetti che avranno presentato tali offerte nonché il soggetto che ha già presentato l'offerta di acquisto al prezzo di € 2.000.000,00 (già ricevuta dalla Procedura), oltre oneri fiscali.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare all'eventuale Seconda Fase d'Aggiudicazione essere presente all'apertura delle buste contenenti le Offerte Segrete ed al loro immediatamente successivo esame, per verificare l'ammissione alla Seconda Fase d'Aggiudicazione e per partecipare alla stessa.

Modalità di svolgimento dell'eventuale Seconda Fase del Pubblico Incanto e aggiudicazione a seguito di Offerte Palesi:

La Fase del Pubblico Incanto avrà luogo, in presenza dello stesso Notaio e presso il medesimo indirizzo indicato nell' "Invito a partecipare alla aggiudicazione al miglior offerente dell'Immobile", non appena concluse le operazioni di verbalizzazione della Prima Fase d'Aggiudicazione.

I soggetti ammessi alla Seconda Fase d'Aggiudicazione potranno presentare Offerte Palesi, da parte di soggetto munito di idonei poteri rappresentativi da documentare in tale sede, in aumento rispetto alla valida Offerta Segreta di importo più elevato per alzata di mano e con rialzi minimi pari ad Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Il Notaio provvederà a verbalizzare ciascuna Offerta Palese in aumento.

Entro due minuti successivi dalla fine della verbalizzazione di ciascuna nuova Offerta Palese potrà essere presentata una nuova Offerta Palese con ulteriore rialzo minimo pari a quello sopra indicato e così di seguito.

In assenza di ulteriori Offerte Palesi nei due minuti successivi alla fine della registrazione dell'ultima Offerta Palese, il Notaio verbalizzerà l'intervenuta aggiudicazione a favore dell'ultimo offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima Offerta Palese.

In assenza degli offerenti ammessi alla Seconda Fase d'Asta, ovvero in caso di rifiuto degli stessi di presentare Offerte Palesi in aumento rispetto alle Offerte Segrete già presentate, si provvederà alla aggiudicazione diretta all'offerente che avrà presentato l'Offerta di importo più elevato.

Anche ai fini degli adempimenti conseguenti, l'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'Aggiudicazione, direttamente, se presente all'Asta (e se ne darà atto a verbale), altrimenti mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a/r o a mezzo pec, da inviarsi al recapito che dovrà essere indicato nella Domanda, come previsto nel presente Disciplinare d'Aggiudicazione.

Irrevocabilità delle Offerte Segrete e delle Offerte Palesi:

Le Offerte Segrete si riterranno in ogni caso vincolanti ed irrevocabili per un periodo di tempo non inferiore a 60 giorni successivi alla data fissata nell' "Invito a partecipare alla aggiudicazione al miglior offerente dell'Immobile" quale termine per la presentazione dell'Offerta Segreta.

Restituzione della cauzione a favore dei non aggiudicatari:

Successivamente all'aggiudicazione, il Notaio incaricato provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai soggetti che non saranno risultati aggiudicatari entro il più breve tempo possibile e, comunque, entro 60 giorni successivi alla data di aggiudicazione dell'Immobile. Resta ferma la possibilità per il Notaio di restituire il documento comprovante la garanzia *brevi manu* al non aggiudicatario che abbia presenziato al procedimento d'Aggiudicazione.

Stipulazione dell'atto di cessione per atto pubblico:

Salvo quanto appresso previsto, nei 15 giorni successivi alla Aggiudicazione si procederà alla stipulazione per atto pubblico del contratto di cessione dell'Immobile, con contemporaneo pagamento integrale del prezzo.

Facoltà e riserve a favore di Ittierre in a.s.:

Ittierre in a.s. si riserva, comunque, in ogni momento della procedura, e fino alla stipulazione del contratto di cessione dell'immobile – per motivate ragioni – la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'Aggiudicazione nonché della definitiva aggiudicazione, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando il solo obbligo alla restituzione delle cauzioni.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti di Ittierre in a.s. per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta Segreta.

Verbale dell'Aggiudicazione

Da parte del Notaio incaricato delle Fasi della procedura di Aggiudicazione verrà redatto verbale dando conto di:

- rispetto dei termini prescritti per la consegna dei plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione;
- apertura dei plichi contenenti le Domande di partecipazione all'Aggiudicazione e delle buste contenenti le Offerte Segrete e della conformità del loro contenuto alle prescrizioni del presente Disciplinare d'Aggiudicazione;
- presenza di Offerte Segrete valide e di importo più elevato rispetto al prezzo base di acquisto cui alla lett. h) delle premesse;
- eventuale presentazione di Offerte Palesi in aumento rispetto alle Offerte Segrete ammesse alla Fase del Pubblico Incanto;
- aggiudicazione dell'Immobile. Il verbale d'Aggiudicazione non tiene luogo né ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipulazione del contratto di cessione dell'immobile. Ittierre in a.s., pertanto, non assumerà alcun obbligo, se non dopo la stipulazione del contratto di cessione dell'immobile, verso l'aggiudicatario che rimarrà, invece, vincolato alla propria Offerta, Segreta o Palese, e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali eventualmente inerenti il verbale d'aggiudicazione e l'aggiudicazione, nonché gli onorari notarili, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Stipulazione del contratto di cessione dell'immobile

Il contratto di cessione dell'immobile tra Ittierre in a.s. e l'aggiudicatario sarà stipulato, innanzi al

Notaio designato da Ittierre in a.s., entro il termine essenziale nell'interesse di Ittierre in a.s. di 15 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di mancata stipulazione del predetto contratto entro il sopra indicato termine, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e Ittierre in a.s. avrà diritto di trattenere la cauzione versata, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso Ittierre in a.s. potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova procedura di Aggiudicazione alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'Immobile al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, nei 15 giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di cessione dell'immobile alle condizioni sopra indicate. Il termine indicato è da intendersi essenziale nell'interesse di Ittierre in a.s.

Ittierre in a.s., per motivate ragioni, potrà non dare corso alla stipulazione del contratto di cessione dell'immobile revocando l'aggiudicazione, senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando il solo obbligo alla restituzione della cauzione conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare d'Aggiudicazione.

Modalità di pagamento

Il prezzo d'acquisto dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipulazione del contratto di cessione dell'immobile con Ittierre in a.s., mediante assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto di credito intestato a "Ittierre s.p.a. in amministrazione straordinaria", ovvero tramite bonifico bancario in favore della "Ittierre s.p.a. in amministrazione straordinaria" da parte di primario istituto di credito.

L'aggiudicatario è, infine, tenuto a corrispondere, al momento della stipulazione del contratto di cessione dell'immobile, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'Aggiudicazione ed alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere) senza possibilità di rivalsa nei confronti di Ittierre s.p.a. in amministrazione straordinaria.

Disposizioni generali

Il trattamento dei dati forniti dai soggetti interessati è effettuato in conformità alle disposizioni del d. lgs. n. 101/2018 di recepimento del Regolamento Europeo UE 2016/679 (GDPR). Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura d'Aggiudicazione, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il Foro di Isernia è competente, in via esclusiva, a giudicare in ordine a qualunque controversia nascente dal presente Disciplinare d'Aggiudicazione nonché da ogni altro atto presupposto, connesso e/o dipendente.

L'invio da parte dei soggetti interessati della Domanda di partecipazione all'Aggiudicazione costituisce, in ogni caso, espressa accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente Disciplinare d'Aggiudicazione.

I Commissari Straordinari

Dott. Enrico Stasi

Avv. Prof. Emanuele Rimini

Dott. Mauro Messina