

**DISCIPLINARE PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE VINCOLANTI
ALL'ACQUISIZIONE DEL TERRENO DI TITOLARITÀ DI
SIPRO SICUREZZA PROFESSIONALE S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

PREMESSO CHE

- (A) Sipro Sicurezza Professionale S.r.l. in Amministrazione Straordinaria (**Sipro**) è una società a responsabilità limitata costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Roma, che svolgeva attività di vigilanza privata e trasporto valori;
- (B) con sentenza n. 95 del 7 febbraio 2017, depositata in data 8 febbraio 2017, il Tribunale di Roma, sezione fallimentare, ha dichiarato lo stato di insolvenza di Sipro ai sensi dell'art. 8 del Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270, come successivamente modificato e integrato (il **D. Lgs. 270**);
- (C) con decreto del Tribunale di Roma in data 5 aprile 2017, è stata dichiarata, ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 270, l'apertura della procedura di amministrazione straordinaria per Sipro;
- (D) con decreto emesso in data 12 maggio 2017 dal Ministero dello Sviluppo Economico (nel seguito, **MISE**), il sottoscritto, Dottor Massimo Invernizzi, è stato nominato Commissario Straordinario di Sipro (il **Commissario**), ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 270. Il medesimo ha accettato l'incarico in data 15 maggio 2017;
- (E) in data 4 agosto 2017 lo scrivente Commissario ha presentato al MISE il programma di cessione del complesso aziendale di titolarità di Sipro, ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. a), del D. Lgs. 270;
- (F) in data 25 ottobre 2017 il MISE ha autorizzato il Programma di Cessione ai sensi dell'articolo 57 del D. Lgs. 270;
- (G) a seguito del processo di verifiche e valutazioni, supportato da due documenti elaborati dall'advisor finanziario PWC, in data 6 novembre 2018 il MISE, ottenuto il parere positivo del Comitato di Sorveglianza, ha autorizzato lo scrivente Commissario ad accettare l'offerta pervenuta da Gruppo Secur S.r.l. e, per l'effetto, a cedere alla stessa i complessi aziendali facenti capo alla Sipro in A.S.;
- (H) in data 5 febbraio 2019 è stato siglato l'atto definitivo di cessione del ramo di azienda di Sipro, comprensivo di tutto il personale dipendente;
- (I) dal programma di cessione erano stati volutamente esclusi n. 5 terreni (per semplicità "il terreno") situati nel complesso dell'Appia Antica, che non erano funzionali all'attività, motivo per il quale non facevano parte del complesso aziendale venduto a Gruppo Secur;

- (J) conseguentemente, viene pubblicato in data odierna (sui quotidiani “Corriere della Sera” e “Il Messaggero”) l’invito a presentare offerte vincolanti per l’acquisizione di tutti i terreni ancora di proprietà di Sipro (nel seguito, il “**Terreno**”), nel testo qui accluso in allegato (l’**Invito**);
- (K) l’Invito richiede la presentazione di offerte vincolanti (le **Offerte Vincolanti**), entro le ore 15.00 (CET) del 10 luglio 2023 (il **Termine**), con le modalità ivi riferite ed in conformità alle indicazioni, i criteri e i requisiti resi disponibili nella Sezione “*Offerta Vincolante per Terreno*” del sito web dell’amministrazione straordinaria di Sipro (www.siproamministrazionestraordinaria.it), nel seguito, il **Sito Web**);
- (L) il presente disciplinare fornisce le indicazioni, i criteri e i requisiti cui l’Invito fa riferimento ed è pertanto pubblicato a tali fini sul Sito Web, per accesso da parte dei soggetti interessati all’acquisizione del Terreno.

TUTTO CIÒ PREMESSO

sono nel seguito illustrati i termini e le condizioni del Disciplinare.

1. Descrizione dei terreni e considerazioni relative

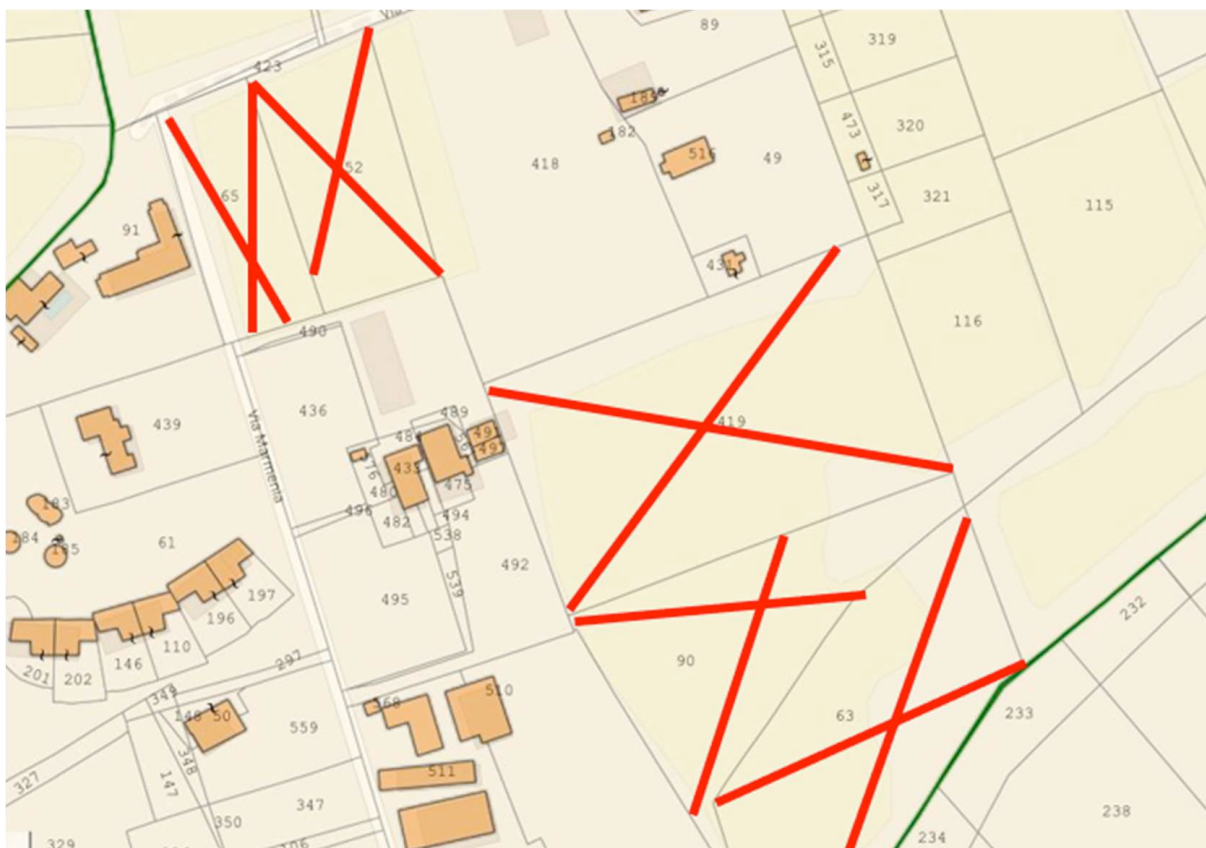
I terreni catastalmente sono 5, anche se rappresentano di fatto due porzioni di terreno in quanto alcuni sono adiacenti.

La superficie totale è di 31.761 metri quadrati e riguardano le unità immobiliari specificate di seguito:

- ✓ terreni in Roma, via dei Lugari, via Marmenia (in forza di atto di acquisto da parte della società Agrituri Sport 92 S.r.l. del 3 giugno 1992), sezione di Sezione A (provincia di Roma):

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
924	419	Orto irriguo 3	11.295	384,59	96,25
924	52	Orto irriguo 3	4.676	159,22	39,85
924	63	Seminativo 3	7.682	81,29	37,69
924	65	Seminativo 3	2.530	26,77	12,41
924	90	Seminativo 4	5.578	44,77	18,73

Come specificato i terreni sono costituiti da cinque particelle catastali di seguito illustrate in mappa con una “X” rossa:



I sopra citati terreni conferiti in Sipro a seguito di fusione per incorporazione della società Agrituri Sport 92 S.r.l. (C.F. 04329471009), con atto del 23 dicembre 1996, risultano nella piena disponibilità di Sipro.

2. Requisiti soggettivi per la presentazione delle Offerte Vincolanti

2.1 Sono ammessi a presentare Offerte Vincolanti persone fisiche o enti, italiani o esteri, che esercitino attività di impresa industriale e/o commerciale in forma collettiva - e dunque anche societaria - ovvero individuale, che:

- (i) non agiscano per persona da nominare o quale interposta persona; e
- (ii) non siano, alla data della relativa presentazione, sottoposti a procedure di liquidazione, concorsuali, di risanamento della gestione o ristrutturazione dell'indebitamento, secondo la normativa ad essi eventualmente applicabile o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, scioglimento ovvero cessazione dell'attività, gestione coattiva o straordinaria, o situazioni comparabili.

2.2 È consentita la presentazione congiunta di un'unica Offerta Vincolante da parte di più soggetti che siano legati da accordi o forme di cooperazione in relazione alla possibile acquisizione del Terreno, fermo il rispetto dei requisiti sopra specificati al Paragrafo 2.1 in capo a ciascuno di tali soggetti.

3. Modalità di presentazione delle Offerte Vincolanti

3.1 Come già indicato nell'Invito, i soggetti interessati dovranno presentare la propria Offerta Vincolante, ed assicurarsi che la medesima sia ricevuta entro il Termine, a mezzo di:

- (i) lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o corriere - in ciascun caso in busta sigillata - al seguente indirizzo:

via Vincenzo Monti n. 75, 20145, Milano (Italia), alla cortese attenzione del Commissario Straordinario, **Dottor Massimo Invernizzi**;

ovvero

- (ii) lettera allegata a e-mail certificata (PEC) al seguente indirizzo:

massimo.invernizzi@odcecmilano.it .

3.2 L'Offerta Vincolante - siglata su ciascuna pagina e sottoscritta in calce ed eventualmente comprensiva dei suoi allegati - dovrà essere redatta in lingua italiana ovvero inglese. Per la presentazione a mezzo lettera raccomandata, ovvero corriere, dovrà essere riportata sulla busta la seguente dicitura "**Terreno Sipro**". Per la presentazione a mezzo PEC, la medesima dicitura ("**Terreno Sipro**") dovrà essere indicata nell'oggetto dell'*e-mail*.

3.3 L'Offerta Vincolante dovrà essere sottoscritta:

- (i) dal legale rappresentante dell'ente o dalla persona fisica interessati;
- (ii) nel caso di Offerta Vincolante presentata congiuntamente da più soggetti, da tutti i legali rappresentanti e/o persone fisiche componenti tale raggruppamento.

4. Contenuto delle Offerte Vincolanti

4.1 L'Offerta Vincolante dovrà riportare, quale suo contenuto minimo (ovvero allegare alla medesima, secondo quanto espressamente nel seguito indicato, ovvero, in mancanza di indicazioni, delle preferenze dei soggetti firmatari):

- (i) una breve presentazione dei soggetti, e delle attività da essi svolte, che presentano l'Offerta Vincolante, nonché, ove esistente, il gruppo di appartenenza (come comprensivo delle società ed enti controllanti diretti e indiretti);
- (ii) allegazione dell'ultimo bilancio di esercizio (individuale e consolidato ove disponibile) se redatti in italiano o lingua inglese ovvero, in mancanza, una sintetica illustrazione dei principali dati economici, patrimoniali e finanziari dell'ultimo anno (con indicazione -

almeno - del fatturato annuo, EBITDA, risultato netto, posizione finanziaria netta e patrimonio netto);

- (iii) un'espressa dichiarazione da parte dei soggetti che presentano l'Offerta Vincolante di non ricorrenza di alcuna delle circostanze indicate *sub* Paragrafo 2.1, punti (i) e (ii), del presente Disciplinare;
- (iv) un'espressa dichiarazione di integrale, irrevocabile e incondizionata accettazione dei termini e delle condizioni del presente Disciplinare;
- (v) nome / denominazione, indirizzo, numero di telefono, ed *e-mail* del soggetto interessato e del soggetto da questi eventualmente delegato e autorizzato - inclusi, se del caso, consulenti già incaricati - a corrispondere con il Commissario e, in caso di Offerta Vincolante presentata congiuntamente da più soggetti, del comune rappresentante, che dovrà essere all'uopo identificato come tale, da ciascuno dei sottoscrittori;
- (vi) *in allegato*, idonea documentazione comprovante i poteri dei sottoscriventi, ove agiscano in rappresentanza, anche legale;
- (vii) espressa dichiarazione del prezzo offerto, considerato il prezzo di riferimento specificato nel presente disciplinare;
- (viii) espressa dichiarazione delle modalità di pagamento, tenuto conto di quanto specificato nel presente disciplinare;
- (ix) espressa dichiarazione di assunzione da parte dell'acquirente di tutte le spese accessorie, comprese le spese notarili per il trasferimento della proprietà.

4.2 Le Offerte Vincolanti dovranno essere espressamente dichiarate ferme, incondizionate e irrevocabili per i 120 (centoventi) giorni successivi alla scadenza del Termine, a prescindere dall'eventuale aggiudicazione in favore di un altro Offerente del Terreno.

5. Termini principali di cessione del Terreno

5.1 La cessione del Terreno dovrà avere ad oggetto l'intero Terreno, quindi le n. 5 porzioni catastali, come indicato al Paragrafo 2.

5.2 Il prezzo in Euro di riferimento per il Terreno (il Prezzo di Riferimento per il Terreno) è pari a Euro 130.000,00, come risulta dalla perizia del Dott. Daniel Shotton, quale base d'asta (ferma l'applicabilità dell'art. 571 c.p.c.).

5.3 La modalità di pagamento ammessa è esclusivamente il saldo totale dell'intero importo all'atto del rogito di trasferimento della proprietà, che dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data fissata del Termine. Tale modalità di pagamento dovrà essere specificata nell'Offerta Vincolante.

- 5.4 Ogni e qualsiasi spesa accessoria, comprensive le spese notarili per il trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente, che dovrà specificare tale circostanza nell'Offerta Vincolante.

6. **Riserva di ulteriori richieste e integrazioni**

Il Commissario, anche a mezzo dei suoi consulenti, si riserva di richiedere ogni altra informazione o documentazione rilevante - a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche integrando quanto richiesto *sub* Paragrafi 2 e 4 e/o verificando in ogni momento la sussistenza dei requisiti previsti dal presente Disciplinare, ovvero richiedendo chiarimenti e/o maggiori dettagli e garanzie rispetto a quanto sarà rappresentato dai soggetti interessati - che il medesimo ovvero i suoi consulenti ritengano necessaria od opportuna, sia prima che successivamente alla presentazione dell'Offerta Vincolante, ovvero durante ogni fase ad essa eventualmente conseguente, a tutti i soggetti eventualmente interessati, ovvero ad uno o più di essi.

7. **Comunicazioni**

- 7.1 Salvo che per quanto altrimenti previsto nel presente Disciplinare, tutte le comunicazioni al Commissario previste o richieste dal presente Disciplinare, o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate tramite raccomandata con avviso di ricevimento agli indirizzi indicati al Paragrafo 3.1 o meglio via *e-mail* ai seguenti indirizzi: massimo.invernizzi@studiopivato.it; massimo.invernizzi@odcecmilano.it.

8. **Disposizioni generali**

- 8.1 L'Invito, come integrato dal presente Disciplinare, nonché ogni atto, fase e/o procedura in essi contemplato, conseguente o connesso (nel seguito, l'Invito, come integrato dal Disciplinare, e ciascuno di tali atti, fasi e/o procedure, congiuntamente considerati, la **Procedura di Cessione**), non comportano per il Commissario alcun obbligo o impegno a dar corso alla vendita del Terreno nei confronti dei soggetti offerenti, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Sipro, del Commissario ovvero dei consulenti del medesimo.
- 8.2 Il Commissario si riserva espressamente la facoltà di: (i) sospendere, interrompere, temporaneamente ovvero definitivamente, la Procedura di Cessione nei confronti di uno o più, ovvero tutti i partecipanti; (ii) modificare in ogni momento i termini e le condizioni della Procedura di Cessione, ivi incluso il Termine; (iii) recedere da qualsivoglia trattativa eventualmente instaurata qualunque sia lo stato e il grado di avanzamento.
- 8.3 Il Commissario sceglierà quali enti e/o persone fisiche da ammettere di volta in volta ai successivi atti o passaggi della Procedura di Cessione, riservandosi a tal fine di valutare, tra l'altro, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria di tali soggetti, nonché la loro capacità di far fronte agli impegni finanziari, derivanti dall'acquisizione del Terreno.

- 8.4 Il Commissario potrà sempre (i) ammettere alla Procedura di Cessione nuovi soggetti; (ii) consentire aggregazioni di soggetti che non abbiano presentato una Offerta Vincolante ad altri raggruppamenti o a singoli investitori che abbiano, al contrario, presentato la propria Offerta Vincolante nel rispetto del Termine, fermo restando che tali soggetti dovranno comunque presentare la documentazione richiesta e soddisfare i requisiti previsti dal presente Disciplinare.
- 8.5 Quanto precede senza che ciò consenta ai soggetti potenzialmente interessati e/o ai soggetti che abbiano presentato una Offerta Vincolante di avanzare, nei confronti del Commissario, di Sipro o degli organi di vigilanza sull'Amministrazione Straordinaria, alcuna pretesa o azione a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.
- 8.6 Il Commissario non assume alcun obbligo nei confronti dei soggetti potenzialmente interessati (e loro consulenti), anche a seguito dell'eventuale presentazione di una Offerta Vincolante e della loro partecipazione alla Procedura di Cessione. I soggetti interessati esonerano il Commissario stesso da ogni e qualsivoglia responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avere in relazione all'attività svolta in relazione alla Procedura di Cessione.
- 8.7 Resta inteso che tutti i poteri discrezionali verranno esercitati dal Commissario nel rispetto delle inderogabili norme di legge e, in particolare, in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 270/99.
- 8.8 Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (come successivamente modificato e integrato) e nel rispetto della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura di Cessione, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà il Commissario, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.
- 8.9 I termini contenuti nell'Invito e nel presente Disciplinare devono considerarsi perentori, ferma restando la facoltà del Commissario di modificarli e/o prorogarli.
- 8.10 Ogni costo, spese e onere comunque inerente, conseguente e/o connesso all'eventuale presentazione di Offerta Vincolante o altrimenti alla partecipazione alla Procedura di Cessione, ivi compresi i costi dei propri rappresentanti e consulenti, sono ad esclusivo carico dei soggetti potenzialmente interessati e dei relativi partecipanti.

9. Legge applicabile e foro competente

- 9.1 Il Disciplinare e ogni altro atto della Procedura di Cessione (ivi inclusa l'Offerta Vincolante) sono - e saranno - regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia ad essi relativa, alla loro interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia, nonché derivante da rapporti pre-contrattuali, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

**Il Commissario Straordinario di Sipro Sicurezza Professionale S.r.l. in A.S.
Dottor Massimo Invernizzi**

ALLEGATO

INVITO A PRESENTARE OFFERTA VINCOLANTE

ALL'ACQUISIZIONE DEL TERRENO DI

SIPRO SICUREZZA PROFESSIONALE S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Premesso che:

- A) Sipro Sicurezza Professionale S.r.l. in Amministrazione Straordinaria (**Sipro**, sito web: www.siproamministrazionestraordinaria.it) è una società a responsabilità limitata costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Roma, che svolgeva attività di vigilanza privata e trasporto valori;
- B) il 5 aprile 2017 e a seguito della dichiarazione di insolvenza, Sipro è stata ammessa dal Tribunale di Roma alla procedura di amministrazione straordinaria di cui al Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270, come successivamente modificato e integrato (il **D. Lgs. 270**);
- C) il sottoscritto, Dottor Massimo Invernizzi, è stato nominato Commissario Straordinario di Sipro in forza del Decreto emesso il 12 maggio 2017 dal Ministero per lo Sviluppo Economico (**MISE**);
- D) l'esecuzione del programma secondo l'indirizzo della cessione dei complessi aziendali è stato autorizzato dal MISE, previo parere positivo del Comitato di Sorveglianza, e si è concluso con la vendita del ramo di azienda in data 5 febbraio 2019;
- E) la società è tuttora proprietaria di n. 5 terreni situati nel parco dell'Appia Antica che non facevano parte del complesso aziendale già venduto;
- F) il Commissario Straordinario di Sipro intende, dunque, raccogliere eventuali Offerte Vincolanti in conformità ai termini qui previsti.

Tutto ciò premesso

il Commissario Straordinario di Sipro

INVITA

Tutti i soggetti interessati

a presentare **Offerta Vincolante** all'acquisizione dei Terreni di proprietà di Sipro, in conformità con le indicazioni, i criteri e i requisiti - che devono essere rispettati al fine di esprimere validamente l'Offerta ai sensi del presente invito - che sono resi disponibili, nella Sezione "Offerta Vincolante per Terreno" del seguente sito web dell'amministrazione straordinaria:

www.siproamministrazionestraordinaria.it

entro e non oltre le 15.00 (CET) del 10 luglio 2023.

I terreni in questione, per i quali è ammessa solo un'Offerta cumulativa, si trovano in Roma, via dei Lugari, via Marmenia, e sono di seguito definiti:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
924	419	Orto irriguo 3	11.295	384,59	96,25
924	52	Orto irriguo 3	4.676	159,22	39,85
924	63	Seminativo 3	7.682	81,29	37,69
924	65	Seminativo 3	2.530	26,77	12,41
924	90	Seminativo 4	5.578	44,77	18,73

I soggetti interessati dovranno presentare la propria Offerta Vincolante, ed assicurarsi che la medesima sia ricevuta entro il suddetto termine, a mezzo di (i) lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o corriere - in ciascun caso in busta sigillata - al seguente indirizzo: via Vincenzo Monti n. 75, 20145, Milano (Italia), alla cortese attenzione del Commissario Straordinario, Dottor Massimo Invernizzi con indicazione sulla busta della dicitura "Terreno Sipro"; ovvero (ii) lettera allegata a e-mail certificata (PEC) al seguente indirizzo: massimo.invernizzi@odcec milano.it con indicato in oggetto la dicitura "Terreno Sipro".

Il presente invito è retto dal diritto italiano e sarà interpretato in conformità ad esso. La presente comunicazione è un invito a presentare Offerte Vincolanti e non è inteso, né potrà essere ritenuto, costituire qualsivoglia obbligazione, di natura contrattuale ovvero extra-contrattuale, nei confronti di Sipro, del Commissario Straordinario, dei destinatari della medesima e/o nei confronti di coloro che replichino al presente. Per quanto occorrer possa si chiarisce che la presente comunicazione non costituisce, né potrà essere intesa ovvero interpretata quale, offerta al pubblico ai sensi dell'Art. 1336 del Codice Civile, ovvero un'offerta ai sensi della normativa di diritto finanziario in alcuna giurisdizione applicabile.

Nel replicare al presente invito, accetterete che il Tribunale di Roma avrà competenza esclusiva a dirimere qualsivoglia controversia derivante da, relativa a, ovvero altrimenti connessa con, il presente invito e/o le conseguenti Offerte Vincolanti.

Dottor Massimo Invernizzi

Commissario Straordinario di Sipro Sicurezza Professionale S.r.l. in A.S.