



TERME DI MONTECATINI S.P.A.

AVVISO PUBBLICO

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PREORDINATE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA PROCEDURA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI TERME DI MONTECATINI S.P.A. E DELLA SUA CONTROLLATA AL 100% GESTIONI COMPLEMENTARI TERMALI S.R.L.

* * *

La Terme di Montecatini s.p.a., con sede a Montecatini Terme, viale Verdi n. 41, p.i. 00467800470, in persona dell'Amministratore Unico dott. Alessandro Michelotti (di seguito anche "**Terme di Montecatini**") o la "**Società**")

premessato che

- Terme di Montecatini ha pubblicato in data 26 settembre 2020 un avviso pubblico volto alla raccolta di offerte irrevocabili per l'acquisto di beni immobili di proprietà della stessa Società e della sua controllata Gestioni Complementari Termali s.r.l. (i cui contenuti si danno qui per integralmente richiamati);
- in pendenza dell'avviso pubblico, è stato attivato – con l'assistenza di Comune di Montecatini Terme e Regione Toscana – un tavolo tecnico volto a fornire chiarimenti alle richieste degli interessati alla partecipazione all'avviso pubblico;
- in esito al predetto avviso pubblico, scaduto in data 17 novembre 2020, sono pervenute soltanto tre offerte, che non sono state ritenute convenienti e quindi accettabili dalla Società;
- sebbene il numero delle offerte pervenute non sia stato elevato, è emerso dall'esperienza della procedura di vendita un notevole interesse per i beni posti in vendita della Società, come testimoniato dall'ampia e attiva partecipazione di vari operatori economici alle riunioni del predetto tavolo tecnico;
- nonostante tale interesse, tuttavia, la tipologia e il valore dei beni posti in vendita sono evidentemente risultati tali da non mettere i potenziali investitori in condizione di effettuare semplici offerte irrevocabili d'acquisto, come si ricava dal fatto che molti di loro, in pendenza del predetto avviso pubblico del 26 settembre 2020, hanno chiesto se fossero ammesse offerte condizionate (che



tuttavia non potevano essere ammesse alla stregua del precedente avviso pubblico);

considerato che

- è interesse della Società verificare se vi sia la possibilità di alienare i beni non strategici per l'attività della stessa e che, a tal fine, è necessario mettere i potenziali offerenti in condizione di meglio modulare la propria offerta, anche subordinandola al verificarsi di eventi che potrebbero avvenire anche in una fase successiva alla presentazione dell'offerta;
- è del pari interesse della Società che gli operatori economici, che non abbiano interesse all'acquisto immediato e incondizionato dei beni oggetto della procedura, esplicitino quale sia il progetto che vorrebbero attuare in correlazione all'avverarsi delle situazioni condizionanti le loro rispettive offerte; ciò anche a garanzia della serietà delle offerte e della valutazione di meritevolezza delle condizioni proposte

rende noto che

intende raccogliere proposte per l'acquisto di beni immobili di proprietà della Società e della sua controllata nel prosieguo indicati, nell'osservanza delle seguenti modalità.

* * *

1. Immobili oggetto del presente avviso

1.1. Gli immobili per i quali sono raccolte le proposte d'acquisto sono quelli di cui ai lotti indicati al successivo allegato 1.

1.2. La documentazione inerente gli immobili in questione (contenente anche gli estremi per la loro esatta identificazione) sarà accessibile ai soggetti interessati tramite piattaforma informatica (*Google Drive*), previa richiesta accompagnata da un impegno di riservatezza formulati alla stregua del modulo di cui al successivo allegato 2 e inviati a mezzo pec a Terme di Montecatini s.p.a. all'indirizzo pec direzione.generale@pec.termemontecatini.it o, in alternativa, tramite raccomandata a/r alla sede della Società, posta a Montecatini Terme, viale Verdi n. 41. In caso di violazione degli obblighi di riservatezza di cui al precedente periodo, il soggetto inadempiente sarà tenuto al versamento di una somma pari a € 2.000 per ogni singola violazione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

1.3. I soggetti interessati potranno richiedere ulteriori informazioni o chiarimenti inviando una email a Terme di Montecatini s.p.a. all'indirizzo email direzione@termemontecatini.it. Le ulteriori informazioni o i chiarimenti potranno essere forniti sia direttamente, nel corso di incontri appositamente fissati, sia per iscritto e, qualora siano rilevanti e di interesse generale, saranno messi a disposizione anche di tutti i possibili interessati, nei modi e alle condizioni di cui al precedente punto 1.2 (piattaforma informatica e impegno alla riservatezza).



1.3. Per visitare gli immobili e effettuare sopralluoghi i soggetti interessati potranno inoltrare richiesta a Terme di Montecatini s.p.a. all'indirizzo email direzione@termemontecatini.it. Le visite e i sopralluoghi verranno effettuati previo appuntamento, nel rispetto delle misure di prevenzione legate all'attuale emergenza sanitaria Covid-19.

2. Condizioni principali

2.1. I soggetti interessati potranno presentare proposte d'acquisto, recanti offerte subordinate a una o più condizioni non meramente potestative, che abbiano a oggetto uno o più dei lotti di cui al presente avviso.

2.2. Le proposte dovranno essere corredate da una puntuale relazione nella quale venga adeguatamente esplicitato il progetto che si vuole realizzare con l'acquisto dei beni oggetto di proposta; ciò attraverso l'indicazione delle funzioni cui si intende adibire gli immobili oggetto di acquisto, la tempistica indicativa di realizzazione del progetto, il correlativo indicativo impegno finanziario, le eventuali richieste di interventi amministrativi di carattere anche urbanistico, di competenza degli enti territoriali e degli enti preposti alla tutela di vincoli paesaggistici e di altra natura, riguardanti sia gli immobili di cui sopra sia eventuali altri. Nella medesima relazione il proponente dovrà dimostrare di avere la solidità economico – finanziaria per realizzare il progetto che presenta.

2.3. Le proposte saranno valutate sia in relazione al prezzo di acquisto dei lotti offerto sia in relazione al complesso delle condizioni cui le proposte stesse vengano subordinate; nella valutazione si terrà conto quindi della qualità dei progetti nonché delle ricadute di essi sullo sviluppo della Città di Montecatini Terme e dell'intero territorio circostante, privilegiandosi, tendenzialmente, quindi le proposte che abbiano ad oggetto l'acquisto simultaneo di più lotti rispetto ad offerte che abbiano a oggetto un singolo lotto (o un numero minore di lotti).

2.4. Le proposte saranno esaminate con le modalità indicate nei punti successivi.

2.5. La pubblicazione del presente avviso non comporta per Terme di Montecatini l'assunzione di alcun obbligo o l'impegno di alienazione nei confronti di eventuali proponenti (impegni che sorgeranno solamente al momento della stipula del contratto con cui il bene è alienato). Né i proponenti potranno vantare diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione. Resta quindi fermo che la Società si riserva il diritto di non accettare alcuna delle proposte d'acquisto che saranno pervenute. Si precisa altresì che la pubblicazione del presente avviso non costituisce offerta al pubblico né sollecitazione del pubblico risparmio.

2.6. La Società si riserva la facoltà assolutamente discrezionale di sospendere parzialmente e/o temporaneamente ovvero interrompere definitivamente in qualsiasi momento il procedimento attivato con il presente avviso senza alcun obbligo di motivazione e senza con ciò che i partecipanti ad essa, siano essi proponenti o offerenti, possano richiedere o rivendicare alcunché.

3. Modalità di presentazione delle offerte

3.1. Le proposte d'acquisto dovranno essere redatte in lingua italiana (inclusi gli allegati, salva la possibilità, in caso di redazione in una lingua diversa, di presentare traduzione giurata in lingua italiana, che farà fede in caso di difformità dall'originale), siglate in ogni loro pagina (compresi gli allegati) e sottoscritte in calce per esteso dal proponente. Esse dovranno essere presentate in busta chiusa, idoneamente sigillata, controfirmata lungo i lembi di chiusura e contrassegnata con la seguente dicitura "*proposta d'acquisto per avviso 2021 Terme di Montecatini*".

3.2. Qualunque soggetto giuridico, italiano o straniero, può presentare una proposta nelle forme e con le modalità indicate nel presente atto. È ammessa la presentazione di proposte per persona da nominare, con la precisazione che:

- a. il proponente dovrà specificare, nella proposta, la natura giuridica di tale soggetto da nominare;
- b. l'indicazione del soggetto interessato all'acquisto dovrà avvenire entro le ore 12.00 del terzo giorno successivo alla data di accettazione provvisoria dell'offerta di cui al punto 4.3, mediante comunicazione scritta da depositare presso la sede della Società, recante la sottoscrizione in originale della persona fisica o del legale rappresentate della società nominata;
- c. il proponente dovrà comunque assumere in proprio l'obbligo di pagamento del prezzo (nel caso di offerta per persona o soggetto da nominare, per l'eventualità della mancata valida indicazione del potenziale acquirente).

3.3. La proposta dovrà contenere:

- a. l'indicazione delle generalità del proponente:
 - se formulate da società e/o persona giuridica, ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo PEC presso il quale eleggere domicilio per ogni comunicazione, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive la proposta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata del proponente (o, per soggetti di diritto estero, documento equipollente) dalla quale risultino i soggetti legittimati ad agire per il proponente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura generale e/o speciale, certificato camerale o, infine, copia certificata o originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore della proposta). Infine, dovrà essere allegata la dichiarazione del legale rappresentate, resa ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si attesti:
 - o l'iscrizione al registro delle imprese;
 - o che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - o l'assenza di condanne, con sentenza passata in giudicato, a carico di amministratori e legali rappresentanti, per reati che

- comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
 - il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;
- se formulata da persona fisica, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, recapito o indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale eleggere domicilio per ogni comunicazione, nonché dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 con la quale attesti:
- di trovarsi nel pieno e libero godimento di diritti civili;
 - di non aver riportato condanne penali e di non aver procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
 - il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;
- b.** l'indicazione del lotto o dei lotti ai quali la proposta d'acquisto si riferisce;
- c.** l'indicazione del prezzo in euro offerto per l'acquisto del lotto o dei lotti;
- d.** le modalità e il tempo di pagamento del prezzo;
- e.** la dichiarazione di avere preso visione del lotto o dei lotti e di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova o si trovano;
- f.** un documento allegato nel quale siano indicate la o le condizioni non meramente potestative cui è subordinata la proposta e che contenga una puntuale relazione esplicitante in modo adeguato il progetto che l'offerente intende realizzare con l'acquisto dei beni oggetto di proposta attraverso: i) l'indicazione delle funzioni cui intende adibire gli immobili oggetto di acquisto; ii) la tempistica indicativa di realizzazione del progetto; iii) il correlativo indicativo impegno finanziario complessivo; iv) le eventuali richieste di interventi amministrativi, di carattere anche urbanistico, riguardanti sia gli immobili di cui sopra sia eventuali altri; v) la dimostrazione di avere la solidità economico-finanziaria per realizzare il progetto; vi) ogni altra informazione idonea a dimostrare la fattibilità e la qualità del programma progettuale anche con riferimento alle ricadute positive per la Città di Montecatini Terme e l'affidabilità del proponente;
- g.** l'impegno a prestare, entro venti giorni dalla comunicazione dell'accettazione della proposta, secondo le modalità di cui al punto 4.3, una garanzia fideiussoria, denominata garanzia provvisoria pari al 2% (due percento) del prezzo di acquisto



accettato provvisoriamente da Terme di Montecatini, sotto forma di cauzione o di fideiussione con le modalità di cui al successivo punto 4.4.

3.4. Le proposte dovranno essere presentate **entro il 31 marzo 2021, alle ore 12.00**, presso la sede della Società, a Montecatini Terme, viale Verdi n. 41.

3.5. La presentazione della proposta comporta l'accettazione, anche implicita, da parte del proponente di tutte le condizioni contenute nel presente avviso, ivi comprese le penali e le declinatorie di responsabilità a favore di Terme di Montecatini. Le proposte non conformi a quanto sopra indicato saranno considerate invalide, inefficaci e come non pervenute.

4. Esame delle proposte e individuazione del proponente e dell'acquirente

4.1. L'apertura delle buste e l'esame delle proposte avverranno in data **31 marzo 2021, alle ore 14.30**, avanti all'Amministratore Unico, con l'assistenza di un notaio, nella sede della Società.

4.2. Le proposte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte (e di cui al precedente punto 3.4) non verranno prese in considerazione. In caso di proposta inviata tramite posta o comunque non a mani, il rischio di eventuali ritardi del servizio postale o di consegna rimane a carico del proponente.

4.3. Terme di Montecatini, sentiti i soci anche in forma non assembleare, nonché con l'eventuale ausilio di uno o più consulenti esperti, valuterà, entro il termine ordinario di tre mesi, le proposte pervenute e, previa eventuale richiesta di chiarimenti in forma scritta od orale ai proponenti offerenti, sceglierà la proposta o le proposte meritevoli di accettazione. A tal fine Terme di Montecatini potrà invitare il proponente ad apportare al suo progetto e quindi anche alle condizioni proposte le modifiche necessarie per la sua accettazione. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la sua proposta non potrà essere valutata positivamente. Terme di Montecatini in tal caso potrà scegliere un'altra proposta oppure potrà chiedere ad uno o a tutti gli altri proponenti se vi sia qualcuno di loro interessato a far propria la proposta di cui sopra come modificata da Terme di Montecatini. In caso di esito positivo di questo interpello, previo eventuale esperimento di gara al rialzo nel caso di pluralità di proponenti interessati, Terme di Montecatini procederà all'accettazione della proposta. Tale accettazione sarà da considerarsi provvisoria perché essa costituisce solo il presupposto per l'attivazione della ulteriore fase finale della procedura preordinata all'acquisizione delle offerte di cui al punto 4.5.

4.4. Entro 20 giorni dall'accettazione il proponente prescelto dovrà prestare una garanzia fideiussoria, denominata "*garanzia provvisoria*", pari al 2% (due percento) del prezzo di acquisto accettato provvisoriamente da Terme di Montecatini, sotto forma di cauzione o di fideiussione da effettuarsi in una delle seguenti forme: a) assegno circolare non trasferibile intestato a Terme di Montecatini; b) fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto o polizza assicurativa a prima richiesta rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni; c) deposito su conto corrente intestato a notaio il quale abbia ricevuto mandato irrevocabile di versare le somme a Terme di Montecatini nel caso questa accetti l'offerta o le offerte irrevocabili d'acquisto nei termini previsti dal presente avviso ma l'acquisto degli immobili non sia completato per cause attribuibili all'offerente. La

fideiussione o la polizza dovranno recare la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile. La fideiussione, la polizza o il mandato irrevocabile dovranno avere validità per almeno 360 (trecentosessanta) giorni. Qualora alla data di scadenza le condizioni indicate nella proposta non si siano ancora realizzate, la garanzia provvisoria dovrà essere rinnovata di ulteriori 360 giorni.

4.5 Ove le condizioni indicate nella proposta ed accettate da Terme di Montecatini non si avverino e non sia raggiunto un accordo con il proponente per una modifica della proposta stessa, la somma oggetto di garanzia di cui al punto 4.4 verrà restituita senza maggiorazione di interessi e Terme di Montecatini, salva la possibilità di procedere ad un interpello nei confronti degli originari proponenti non prescelti nelle forme di cui al precedente punto 4.3 onde scegliere un nuovo proponente, prenderà atto dell'estinzione della presente procedura.

4.6. La proposta o le proposte accettate, una volta che si siano avverate le condizioni in essa indicate, saranno poste a base di gara, alla quale sarà invitato il proponente. Nel relativo bando Terme di Montecatini potrà chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando sarà specificato che il promotore potrà esercitare il diritto di prelazione; il medesimo bando disciplinerà anche i modi e i tempi di esercizio di tale diritto, salvo quanto previsto di seguito. I concorrenti, compreso il proponente, dovranno essere in possesso dei requisiti di cui al punto 3 e presentare un'offerta economica in rialzo rispetto al prezzo di acquisto indicato dal proponente nella proposta provvisoriamente accettata, accompagnata da una garanzia fideiussoria identica a quella descritta al precedente punto 4.4 già prestata dal proponente. La gara sarà aggiudicata a colui che avrà offerto il prezzo di acquisto più alto. Se il proponente non risulterà aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario ove dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il proponente non risulterà aggiudicatario e non eserciti la prelazione avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, di un importo indennitario forfettario pari all'1% del prezzo indicato nell'offerta a copertura anche delle spese per la predisposizione della proposta. Se il proponente eserciterà la prelazione, l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del proponente, di un importo indennitario forfettario pari allo 0,5% del prezzo indicato nell'offerta a copertura anche delle spese per la predisposizione dell'offerta. Se la gara andrà deserta o comunque le condizioni di aggiudicazione rimarranno le medesime della proposta messa a base di gara, il proponente, anche se non avrà partecipato alla gara, verrà indicato come aggiudicatario e quindi tenuto alla stipula del contratto di acquisto, con correlativa acquisizione della cauzione di cui al punto 4.4, salvo il maggior danno subito dalla Società, nel caso in cui non dovesse stipularlo.

4.7. Al termine della gara, le somme depositate ai sensi dei punti 4.4 e 4.5 a titolo di cauzione dagli offerenti la cui offerta non sarà stata accettata verranno restituite senza pagamento di interessi, mentre quelle depositate dal soggetto la cui offerta risulterà essere stata accettata verranno trattenute a titolo di acconto sul prezzo di vendita. In caso di deposito cauzionale effettuato mediante le modalità di cui alle lettere b) e c) del punto 4.4 e 4.5, esso rimarrà vincolato solo in caso di accettazione definitiva dell'offerta.



4.8. In caso di inadempimento da parte del soggetto aggiudicatario, che ad esempio non si presenti alla stipula del contratto di compravendita, ne verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con definitiva acquisizione della cauzione di cui ai punti 4.4 e 4.5, salvo il maggior danno subito dalla Società.

4.9. Ove le condizioni indicate nella proposta e accettate da Terme di Montecatini ai sensi del punto 4.3 non si avverino entro due anni dall'accettazione stessa il procedimento di cui al presente avviso si estinguerà, salvo diverso accordo tra la Terme di Montecatini e il proponente, e la somma oggetto di garanzia di cui al punto 4.4 verrà restituita senza maggiorazione di interessi.

5. Condizioni della vendita

5.1. Le condizioni della vendita verranno definite con il contratto di compravendita definitivo il cui schema verrà allegato al bando di gara di cui al precedente punto 4.5.

5.2. La vendita avverrà nella consistenza di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, così come descritti negli allegati al presente avviso (e nei documenti presenti nella piattaforma informatica), da intendersi qui integralmente richiamati, salve le modifiche *medio tempore* intervenute anche ai fini dell'avveramento delle condizioni indicate nella proposta di acquisto.

5.3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che all'atto della vendita saranno costituiti diritti di servitù e/o altri diritti strettamente funzionali al fine di consentire la fruizione e l'accesso delle fonti minerarie individuate dalla planimetria allegata al presente bando (allegata *sub* 3).

5.4. Si segnala che su alcuni dei beni immobili potrebbero sussistere diritti di prelazione di terzi. Terme di Montecatini è esonerata da responsabilità in caso di esercizio della prelazione da parte dei terzi.

5.5. La vendita non è in ogni caso soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, che verranno rinunciate dal compratore. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, ovvero di oneri di qualsiasi genere (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici e nocivi e di bonifica, per sanatorie di natura edilizia, etc.) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

5.6. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente e saranno versati contestualmente all'atto pubblico di trasferimento, che sarà effettuato mediante atto notarile stipulato con l'assistenza di un notaio individuato da Terme di Montecatini e a cura e spese dell'aggiudicatario.

6. Trattamento dei dati personali e disposizioni conclusive

6.1. I dati personali forniti dai soggetti interessati saranno trattati in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 e del d. lgs. n. 30 del 2003, n. 196. Gli stessi verranno utilizzati unicamente ai fini della procedura e con sistemi elettronici e manuali,



comunque tali da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione al procedimento di alienazione. Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione i partecipanti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

6.2. Si rammenta che l'art. 76 del d.p.r. n. 445 del 2000 prevede che chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

6.3. Per qualsiasi controversia che dovesse derivare dal presente avviso sarà competente in via esclusiva il foro di Pistoia. La legge applicabile è quella italiana.

* * *

ALLEGATI

Allegato 1 – Elenco lotti in vendita;

Allegato 2 – Richiesta accesso *data room* e impegno alla riservatezza;

Allegato 3 – Planimetria ubicazione sorgenti.