

AVVISO DI GARA

PROCEDURA COMPETITIVA

(la "Procedura")

La presente procedura di gara ("**Procedura**") viene posta in essere a seguito del ricevimento di un'offerta irrevocabile, l'oggetto e le condizioni economiche della quale costituiscono la base per l'instaurazione della presente procedura competitiva.

La Procedura è riservata a soggetti che intendono formulare offerte vincolanti volte all'acquisto in maniera unitaria e non scindibile di:

A. la partecipazione detenuta da INTERPORTO DI VENEZIA S.p.a. in Liquidazione ("**INTERPORTO**") e da CENTRO INTERMODALE ADRIATICO S.r.l. in Liquidazione ("**CIA**") in Terminal Intermodale Adriatico S.r.l. ("**TIA**"), vale a dire il 100% delle relative quote sociali, con ogni diritto discendente dalle autorizzazioni e concessioni amministrative in essere che permettono la gestione di INTERPORTO, comprensivo delle seguenti componenti del ramo d'azienda di titolarità di INTERPORTO ("**Ramo INTERPORTO**"), il quale verrà conferito in TIA successivamente all'aggiudicazione definitiva, e qui di seguito elencate:

- quanto agli elementi attivi:

- (i) tutti gli immobili - area edificabile ed insistenti edifici destinati ad attività logistica ed ogni relativa correlata pertinenza - siti in Porto Marghera (VE), Via dell'Elettricità n. 21, dotati dei relativi impianti e infrastrutture pertinenziali insistenti sull'area (ad es. binari ferroviari, ecc.), nei quali viene svolta l'attività di terminal portuale da parte di TIA (conduttrice), e da ogni diritto reale, nessuno escluso, ivi compreso il diritto di proprietà del suolo su cui insistono gli immobili di cui NEL è titolare del diritto di superficie;
- (ii) le residue infrastrutture e gli altri beni strumentali di proprietà o titolarità di Interporto non già conferiti in TIA, ivi comprese le opere realizzate sull'area demaniale della banchina ed ogni altro eventuale bene strumentale relativo all'attività aziendale interportuale;
- (iii) la partecipazione in Esercizio Raccordi Ferroviari S.p.a.;
- (iv) la partecipazione in Uirnet S.p.a.;
- (v) ogni eventuale bene immateriale e diritto relativo all'attività di interporto, ivi compreso il titolo già rilasciato da parte della competente autorità ministeriale che riconosce la qualifica di "interporto" nonché le cosiddette autorizzazioni doganali e ogni altro eventuale diritto relativo e/o connesso all'attività aziendale interportuale;
- (vi) il contratto di locazione in essere con TIA per subentro di quest'ultima nella posizione già di CIA (a seguito dapprima di affitto di ramo d'azienda e poi del conferimento di ramo d'azienda), vale a dire contratto di locazione e servizi stipulato in data 14.01.2010 così come modificato con atto integrativo del 15.12.2014;
- (vii) i contratti relativi a forniture di beni e servizi - anche in ordine alle utenze in essere - con gli eventuali depositi cauzionali, contratti ed utenze;
- (viii) crediti vantati nei confronti di TIA nonché eventuali crediti vantati nei confronti di NEL, di CIA e di Sonora;

(ix) i crediti e i debiti di INTERPORTO nei confronti di TIA, CIA, NEL, SONORA, fermo restando nella definizione dei rapporti verso CIA dei limiti fissati con la cd. operazione di *datio in solutum* prevista nei rispettivi piani concordatari;

- quanto agli elementi passivi, dai soli debiti di seguito descritti e precisamente:

(i) eventuali debiti verso TIA, CIA, Sonora e NEL;

- B.** la partecipazione detenuta da INTERPORTO in Nord Est Logistica S.r.l. (“**NEL**”), vale a dire il 100% delle relative quote sociali (previo esercizio del diritto di prelazione per l’acquisto del residuo 60% attualmente di proprietà di Sistemi Territoriali S.p.a.);
- C.** l’intera partecipazione detenuta da CIA nella società Sonora S.r.l. (“**SONORA**”), in concordato preventivo, vale a dire il 100% delle relative quote sociali.

Nell’ambito della Procedura, la selezione del Potenziale Acquirente avverrà sulla base dei contenuti economici delle offerte presentate dai soggetti partecipanti in merito all’Operazione nonché, tenuto conto di tutte le altre condizioni, anche non economiche e/o comunque contrattuali, eventualmente poste dai medesimi soggetti, rispetto a quanto previsto ai punti 2 e 3 che seguono.

Possono partecipare alla Procedura soggetti italiani o esteri, persone fisiche o persone giuridiche, singoli o legati da accordi di sindacato o da analoghe forme di concertazione (“**Cordata**”), anche mediante soggetti appositamente costituiti (“**NewCo**”), purché, tra l’altro, in grado di garantire l’adempimento delle obbligazioni (anche di pagamento) conseguenti la cessione delle partecipazioni in TIA, in NEL e in SONORA, di cui ai punti da A a C che precedono, purché, nel caso di persone giuridiche, queste ultime abbiano un patrimonio netto positivo e comunque non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività o siano sottoposti a gestione coattiva.

La partecipazione alla Procedura avverrà attraverso il sito <https://www.gobid.it> e i soggetti interessati, per potervi partecipare, dovranno necessariamente trasmettere in conformità a quanto previsto al punto 5 che segue, **ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 06 DICEMBRE 2019 alle ore 16.00, a pena di esclusione, la propria offerta vincolante ed irrevocabile, nonché la documentazione richiesta al successivo punto 2.**

Non saranno accettate offerte al ribasso rispetto ai Prezzi a Base d’Asta (meglio in seguito definito) per l’acquisizione dei beni, diritti, *assets*, crediti e partecipazioni (complessivamente definiti “**Beni**”) di cui all’Operazione oggetto della presente Procedura e saranno ammesse esclusivamente **offerte pari al Prezzo a Base d’Asta incrementato di un importo non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)**. Eventuali successivi rilanci dovranno essere effettuati per importi non inferiori a Euro 500.000 (cinquecentomila/00) o multipli di detto importo.

Non saranno accettate offerte presentate da soggetti che si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività o siano sottoposti a gestione coattiva.

Tutti i Beni oggetto della Procedura devono essere necessariamente considerati come un **unico oggetto inscindibile**, senza possibilità alcuna, da parte dei Potenziali Acquirenti, di presentare offerte - che pertanto non verranno considerate - relative a singoli beni, diritti, *assets*, crediti e partecipazioni, in quanto **oggetto della presente è inscindibilmente il tutto**.

Le offerte presentate dovranno essere vincolanti, incondizionate ed irrevocabili per i 6 mesi successivi.

Alla chiusura della Procedura, verrà formulata una graduatoria in senso decrescente delle offerte ricevute.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economica più alta e che sarà in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla Procedura e verrà resa pubblica sul sito www.gobid.it e comunicata formalmente al soggetto aggiudicatario all'indirizzo dallo stesso indicato.

1. PREZZO A BASE D'ASTA, DEPOSITO E CONDIZIONI CONTRATTUALI MINIME

Il prezzo assunto a base d'asta è fissato in **Euro 28.113.927,00 (VENTOTTOMILIONI CENTOTREDICIMILANOVECENTOVENTISETTE/00)** ("**Prezzo a Base d'Asta**") comprendente tutti i profili dell'Operazione, così come meglio sopra descritti.

Nel dettaglio, il prezzo a Base d'Asta, fermo rimanendo l'inscindibilità dell'oggetto della Procedura, deve così ritenersi articolato:

1. Euro **7.550.000,00** (*settemilionicinquecentocinquantamila/00*) di cui:
 - a) Euro **5.700.000,00** (*cinquemilionesettecentomila/00*) per l'acquisto della partecipazione totalitaria detenuta da INTERPORTO e CIA in TIA (la cui azienda sarà da intendersi comprensiva del Ramo INTERPORTO oggetto del conferimento descritto al punto A che precede);
 - b) Euro **1.750.000,00** (*unmilionesettecentocinquantamila/00*) per l'acquisto della partecipazione totalitaria detenuta da INTERPORTO in NEL (a seguito dell'acquisto da parte di INTERPORTO del 100% del capitale sociale di NEL a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione di cui al punto B che precede);
 - c) Euro **100.000,00** (*centomila/00*) per l'acquisto della partecipazione totalitaria detenuta da CIA in SONORA;
2. la liberazione delle Società da tutti i debiti garantiti ipotecariamente dai beni della società INTERPORTO, i cui crediti sono vantati da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a., ONIF Finance S.p.A., MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., ovvero il pagamento di una cifra di Euro **20.563.927,00** (*ventimilionicinquecentosessantatremila novecentoventisette/00*) (salvo errori o precisazioni), pari all'intero ammontare dei suddetti debiti come risultanti dalla proposta concordataria, ad eccezione di quello nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. gravato dall'ipoteca volontaria concessa sugli immobili di INTERPORTO a garanzia del rimborso dei finanziamenti/mutui ipotecari concessi a NEL.

Il *closing* dell'Operazione è inderogabilmente fissato entro e non oltre la data del **28.02.2020**.

Nel caso di offerta vincolante per l'acquisizione dei Beni di cui all'Operazione oggetto della presente Procedura, l'offerente dovrà consegnare alle Società, a pena di esclusione, entro il **termine massimo del 04 dicembre 2019** la somma pari ad Euro 1.250.000,00 (*unmilione duecentocinquanta mila/00*) a titolo di deposito in conto prezzo (il "**Deposito**"), in favore di INTERPORTO.

Tale Deposito verrà imputato a prezzo dei Beni che saranno assegnati al definitivo aggiudicatario, ovvero restituito all'offerente in caso di aggiudicazione dei Beni ad altro offerente ovvero di interruzione della Procedura.

Il saldo del prezzo offerto dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario definitivo in un'unica soluzione al momento della stipulazione dei contratti che integrano l'Operazione (i "**Contratti**"), con bonifico bancario sui c/c rispettivamente intestati alle Società, le cui coordinate ed i cui importi verranno indicati dai Liquidatori Giudiziali con la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

La stipula dei Contratti a seguito del provvedimento di aggiudicazione definitiva della Procedura avverrà **entro e non oltre il 28.02.2020**.

Entro tale termine le Società comunicheranno il nome del notaio prescelto e la data di stipula del contratto a cura dello stesso.

Tutte le spese del rogito e dell'atto di compravendita di partecipazioni e ogni altra spesa da esso contratto derivante e conseguente saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione dei contratti nel termine prescritto l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso le Società, che avranno la facoltà di scegliere se procedere ad un nuovo avviso di vendita o se aggiudicare agli altri concorrenti secondo la graduatoria stilata e, in caso di sua rinuncia, ai successivi migliori offerenti fino a che vi siano offerte valide.

2. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

Per poter accedere all'asta pubblica relativa all'Operazione, gli interessati dovranno far pervenire la seguente documentazione, debitamente sottoscritta:

- (i) dati identificativi del Potenziale Acquirente inclusa data di costituzione, nazionalità, capitale sociale, quotazione presso eventuali mercati azionari, unitamente alla copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale vigente del/i soggetto/i interessato/i, o di documentazione equivalente; qualora il partecipante sia un fondo, oltre ai dati di cui sopra relativi alla società di gestione, copia del regolamento del fondo o altro documento equivalente;
- (ii) breve descrizione dell'attività del Potenziale Acquirente;
- (iii) elenco dei componenti degli organi sociali del Potenziale Acquirente (Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale o altro organo sociale rilevante); qualora il partecipante sia un fondo, oltre ai dati di cui

sopra relativi alla società di gestione, indicazione dei componenti degli organi di emanazione dei partecipanti al fondo;

- (iv) informazione finanziaria relativa al Potenziale Acquirente e copia dei bilanci civilistici e, se esistenti, consolidati del/i soggetto/i interessato/i degli ultimi tre esercizi, nonché, se esistenti, i bilanci civilistici e consolidati della/e società controllante/i degli ultimi 3 (*tre*) esercizi (tali bilanci dovranno essere corredati dalle previste relazioni degli organi sociali, nonché da eventuali relazioni di certificazione); in ogni caso dovranno essere forniti i bilanci civilistici degli ultimi 3 (*tre*) esercizi relativi alla società posta all'apice della catena partecipativa; qualora il partecipante sia un fondo, oltre ai dati di cui sopra relativi alla società di gestione, dovranno essere forniti i rendiconti di gestione o altro documento equivalente degli ultimi due anni. Nel caso di soggetti costituiti da meno di tre anni, i documenti di cui sopra dovranno essere consegnati limitatamente a quelli disponibili;
- (v) schema della struttura di controllo del soggetto che manifesta interesse, includendo i soggetti controllanti, sino a risalire all'apice della catena partecipativa;
- (vi) elenco di tutti i soci (ovvero, nel caso di società quotate su mercati regolamentati o con "azionariato diffuso", dei primi dieci maggiori soci) del/i Potenziale/i Acquirente/i, con indicazione delle relative partecipazioni, segnalando l'eventuale appartenenza ad un gruppo, nonché l'esistenza di patti parasociali; qualora il partecipante sia un fondo, l'indicazione di tutti i titolari di quote di partecipazione al fondo di importo superiore al 10% del fondo stesso;
- (vii) indicazione dei mezzi finanziari con i quali si intende far fronte all'operazione;
- (viii) indicazione del legale rappresentante del Potenziale Acquirente e relativi recapiti;
- (ix) conferma che il Potenziale Acquirente ha la capacità tecnico-legale per realizzare l'Operazione e, in particolare, specifica autodichiarazione del Potenziale Acquirente di essere in possesso o meno dei requisiti richiesti dalla normativa applicabile per l'esercizio, diretto e/o indiretto, dell'attività di impresa portuale commerciale in conto terzi (si veda *infra* punto 4 che segue);
- (x) dichiarazione del legale rappresentante attestante che il Potenziale Acquirente non risulta sottoposto a procedure di liquidazione, concorsuali o che comunque denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività o l'essere sottoposti a gestione coattiva; qualora il Potenziale Acquirente sia un fondo, l'indicazione di cui sopra dovrà essere data con riferimento alla società di gestione;
- (xi) dichiarazione circa l'esistenza di conflitti di interesse in merito alla Procedura e/o alle Società e/o a TIA;
- (xii) dichiarazione di veridicità e validità dei documenti di cui ai punti precedenti.

Nel caso l'offerta irrevocabile venga presentata congiuntamente da più soggetti attraverso una Cordata o una NewCo, i requisiti previsti ed i documenti da allegare all'offerta irrevocabile dovranno essere soddisfatti e riferirsi

ad ognuno di detti soggetti. In aggiunta a quanto sopra, qualora l'offerta irrevocabile venga presentata attraverso una Cordata, dovrà essere altresì consegnata copia degli accordi che regolano i rapporti tra i soggetti della Cordata stessa. Qualora l'offerta irrevocabile venga presentata attraverso una NewCo, dovrà essere altresì consegnata copia degli accordi che regolano i rapporti tra i componenti della compagine della NewCo, ovvero dichiarazione di insussistenza di patti parasociali in qualunque forma stipulati.

L'offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere una dichiarazione espressa del Potenziale Acquirente circa il riconoscimento in favore di CIA e di INTERPORTO del diritto di recedere dalla presente Procedura nonché il diritto di modificare i termini della stessa senza che ciò comporti alcuna responsabilità in capo alle Società.

3. REQUISITI DEL POTENZIALE ACQUIRENTE CONNESSI ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI RILASCIATE IN FAVORE DI TIA

TIA opera in base ad una concessione demaniale (rilasciata a CIA e data in *sub*-concessione a TIA) *ex art.* 18 della Legge 84/94 ed alla correlata autorizzazione *ex art.* 16 della Legge 84/94 per l'esercizio per conto terzi dell'attività di impresa portuale terminalistica.

Si precisa che l'Operazione risulta in ogni caso condizionata all'assenso dell'Autorità Portuale di Venezia e/o alla positiva valutazione da parte della citata Autorità dei requisiti e delle altre condizioni (ivi incluso, presentazione di programmi di attività, *business plan*, programmi di investimento, garanzie fideiussorie, etc.) che potranno essere previste e/o richieste al Potenziale Acquirente e/o a TIA, per il mantenimento in capo a TIA delle citate concessioni e/o autorizzazioni.

4. VARIE

La presente costituisce esclusivamente un invito ad offrire e non un invito a manifestare interesse, né un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 del Codice Civile, o una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e non costituisce un'offerta di vendita di strumenti finanziari o una sollecitazione negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

Il presente invito ad offrire, così come gli eventuali successivi atti e/o documenti delle Società che dovessero essere resi pubblici, non comportano per le Società alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti dei Potenziali Acquirenti, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsiasi voglia prestazione da parte delle Società.

Le Società si riservano la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della Procedura o impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per questo i soggetti interessati possano avanzare nei confronti delle Società alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo.

L'invio da parte dei soggetti interessati di una propria offerta, costituisce espressa accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente invito.

Nel corso della Procedura, i Potenziali Acquirenti dovranno comunque tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (il “**Codice Privacy**”), come modificate dal Regolamento UE 679/2016 e ss.mm. (il “**Regolamento GDPR**”). Ai sensi dell’art. 10 della medesima legge, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti manifestanti interesse e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l’accertamento dell’idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il titolare del trattamento saranno, per quanto di rispettiva competenza, le Società, nei cui confronti il soggetto interessato potranno far valere i diritti di cui all’art. 7 del Codice *Privacy*.

5. COMUNICAZIONI

I soggetti interessati all’Operazione potranno richiedere qualsiasi chiarimento in merito alla Procedura, nonché accesso alla Data Room appositamente predisposta per l’Operazione, rivolgendosi esclusivamente in forma scritta, a mezzo PEC, ai soggetti di seguito indicati:

Ai Liquidatori Giudiziali,

Umberto Lago e Roberto Reboni

PEC: cpo70.2013venezias@pecconcordati.it

6. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente invito e, più in generale, la Procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.