

**TERME DI MONTECATINI S.p.A.**  
**INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO SOCIO DI MAGGIORANZA**  
**AVVISO di GARA**

\*\*\*

**1.- Terme di Montecatini S.p.A.**

Terme di Montecatini S.p.A. è stata costituita nel 1961 e svolge tradizionalmente attività termale, da ultimo in forza di concessione mineraria rilasciata dal Comune di Montecatini Terme il 27 marzo 2012, di durata venticinquennale e disciplinata (fermo il rispetto della legge regionale 38/ 2004) dall'accessiva convenzione.

La società predetta:

- (i) ha sede in Montecatini Terme (PT), Viale Verdi n. 41, ha codice fiscale, è iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia-Prato 00466670585 (Partita IVA n. 00467800470, numero REA PT-68340);
- (ii) è dotata di capitale sociale di Euro 24.907.043,00 interamente versato e così suddiviso:
  - Regione Toscana: n. 9.735.244 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,9999768 ciascuna e n. 6.982.500 azioni privilegiate del valore nominale di Euro 0,9999768 ciascuna;
  - Comune di Montecatini Terme: n. 7.407.744 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,9999768 ciascuna e n. 782.040 azioni privilegiate del valore nominale di Euro 0,9999768 ciascuna;
  - S.p.A. Terme di Montecatini: n. 93 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,9999768 ciascuna;
- (iii) ha in corso un prestito obbligazionario, non convertibile, sottoscritto per di complessive € 810.000,00 e scadente nel



2024;

(iv) controlla completamente la S.p.A. "Gestioni Complementari Termali", con sede in Montecatini Terme, Viale Verdi 41.

\*\*\*

## **2.- Aumento di capitale e impegni correlati**

### **2.1. Aumento di capitale**

Terme di Montecatini S.p.A. intende ora individuare un nuovo socio di maggioranza interessato a sottoscrivere un aumento di capitale inscindibile, come deliberato in data 14 luglio 2021 all'unanimità nell'assemblea straordinaria dei soci che hanno anche, in quella sede, rinunciato all'esercizio del diritto di opzione.

L'aumento di capitale sociale inscindibile sarà pari a € 35.000.000,00 (trentacinque milioni) al quale sarà applicato un sovrapprezzo dello 0,50 % sul valore nominale (correlato all'acquisizione della maggioranza) e potrà essere sottoscritto:

- versando interamente il sovrapprezzo e versando l'aumento di capitale in ragione del 50% alla sottoscrizione e del residuo 50% non oltre i successivi sei mesi;
- versando interamente il sovrapprezzo, convertendo contestualmente crediti pacificamente vantati nei confronti della società e versando (ove di entità minore a quello dell'aumento) le residue somme a conguaglio nei tempi sopra previsti.

\*\*

### **2.2. Impegni correlati.**

#### **2.2.1. Investimenti minimi**

Il nuovo socio dovrà anche obbligarsi nella proposta (indicando le correlate garanzie) a finanziare la società nelle forme di legge per gli investimenti (non inferiori a € 25.000.000) che quest'ultima - in un più ampio contesto di rilancio e riposizionamento nel mercato -

programmerà subito dopo la sottoscrizione dell'aumento per il biennio successivo.

\*

### 2.2.2.- Nuovo Statuto

All'ingresso del nuovo socio entrerà anche in vigore un nuovo Statuto che la società intende approvare nelle more della procedura subordinandone l'efficacia all'avvenuta effettiva sottoscrizione.

\*\*\*

## **3. Individuazione del socio**

### 3.1. Individuazione del socio

In conformità alla volontà espressa dai soci, il sottoscrittore è individuato per mezzo di procedura competitiva, applicando principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione.

La procedura è scomposta in quattro fasi:

- preselezione e conseguente accesso alla data room su lettera d'invito;
- rituale presentazione di proposte di sottoscrizione che saranno irrevocabili per 120 giorni successivi;
- valutazione delle proposte anche alla luce degli eventuali miglioramenti sugli investimenti ed eventuale ulteriore fase competitiva in caso di parità;
- aggiudicazione, verifica e accettazione della proposta.

\*

### 3.2. Pubblicità e referenti

Il presente avviso è pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore " del giorno 5 agosto e dalla stessa data, per quaranta giorni consecutivi, nella sezione Bandi:

- nel sito istituzionale della società Terme di Montecatini S.p.A.  
– [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it)
- nel sito istituzionale del Comune di Montecatini –

[www.comune.montecatini-terme.pt.it](http://www.comune.montecatini-terme.pt.it);

- nel sito istituzionale della Regione Toscana -  
[www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it) .

Il referente della procedura di gara sarà l'Amministratore pro tempore della Società. Gli interessati potranno chiedere eventuali chiarimenti a mezzo pec da inviare al seguente indirizzo: [direzione.generale@pec.termemontecatini.it](mailto:direzione.generale@pec.termemontecatini.it).

\*\*

### **3.3. Disciplina della procedura**

#### **3.3.1 Privacy**

Terme di Montecatini S.p.A. è titolare dei dati rilasciati che saranno oggetto di trattamento in conformità alla vigente disciplina di settore e quindi esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per la successiva formalizzazione della sottoscrizione e impegni connessi. Tutti i dati potranno altresì essere trattati da Terme di Montecatini S.p.A. anche per fini di studio e statistici.

\*

#### **3.3.2. Legge applicabile e foro esclusivo eletto**

La procedura (così come tutti i rapporti che ne derivano e le sono connessi) è e sarà interamente disciplinata dalle leggi della Repubblica Italiana.

La cognizione di qualunque controversia riguardante, riconducibile o connessa alla procedura è e sarà devoluta al Tribunale di Pistoia da intendersi come foro esclusivo eletto.

\*

#### **3.3.3. Condizioni ulteriori.**

La società si riserva la discrezionale facoltà di individuare il socio tramite aggiudicazione anche in presenza di una sola proposta e altresì di non procedere all'aggiudicazione o all'accettazione per ragionevoli e motivate ragioni sopravvenute.



La società avrà anche facoltà (del che informerà tutti i partecipanti laddove la eserciti dopo aver spedito le lettere d'invito) di:

- indire una nuova procedura, annullando quella oggetto del presente bando;
- sospendere, interrompere, revocare la procedura in corso o prorogarne i termini.

In tali evenienze i richiedenti invito, gli invitati o i proponenti non potranno chiedere risarcimenti, indennizzi, compensi o rimborsi.

\*\*\*

#### 4. Preselezione.

##### 4.1. Destinatari dell'invito.

Potranno chiedere di essere invitati società /enti (sempreché dotati di personalità giuridica in base alla legislazione dello Stato di appartenenza) o persone fisiche.

Potranno altresì chiedere di essere invitati più persone fisiche o giuridiche che in unica domanda si obblighino a costituirsi, prima della sottoscrizione dell'aumento di capitale, in una Newco dotata di personalità giuridica in una delle forme disciplinate dal codice civile.

\*\*

##### 4.2. Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione sarà redatta in lingua italiana e con i relativi allegati dovrà pervenire, **non oltre le ore 13 del giorno 15 settembre 2021** in busta chiusa, controfirmata nei lembi, indirizzata a Terme di Montecatini S.p.A. Direzione generale- Viale Verdi n.41 – Montecatini Terme (Pistoia) mediante raccomandata postale, posta celere, agenzie di recapito, o direttamente a mano. Saranno escluse le buste pervenute oltre la data e l'ora sopraindicate e a tal fine farà fede unicamente la ricevuta sottoscritta o rilasciata dal personale dipendente della società o dallo stesso Amministratore Unico.

Sul frontespizio delle buste sarà indicato il mittente e sarà scritto in



caratteri leggibili *“Terme di Montecatini S.p.A. – ricerca di socio di maggioranza - Richiesta d’invito”*.

La domanda sarà sottoscritta in calce e in ogni suo foglio (con firma autenticata nelle forme di legge) dall’interessato se persona fisica, dal legale rappresentante se società o ente e da tutti i futuri soci in caso di costituenda Newco .

La domanda predetta dovrà contenere a pena d’inammissibilità:

- (i) l’attestazione di non versare nelle condizioni previste dall’art. 80 D.lgs. 50/2016 (qui richiamato in via analogica e nel testo vigente al 30 giugno 2021);
- (ii) le informazioni sull’assetto proprietario, incluso l’elenco dei soci con quota di partecipazione significativa e un breve profilo delle società eventualmente controllate e controllanti;
- (iii) l’indicazione delle referenze dalle quali emergano disponibilità finanziarie o di linee di credito non inferiori a € 60 milioni (nel caso d’impegno a costituire una Newco, le referenze bancarie dovranno esplicitamente contenere l’impegno a estenderle alla costituenda società in caso di aggiudicazione);
- (iv) l’attestazione di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata o concordato preventivo né avere in corso una di tali procedure (o, per i soggetti esteri, le procedure a queste equiparabili secondo la disciplina dei paesi d’appartenenza);
- (v) la dichiarazione di non essere soggetti a procedimenti per l’applicazione di misure di prevenzione. In caso di società o ente la dichiarazione riguarderà gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, il direttore generale e l’istitutore;
- (vi) l’attestazione non aver commesso irregolarità definitivamente accertate riguardo al pagamento d’imposte e tasse applicabili secondo la legislazione del paese di appartenenza o,



- ricorrendone i presupposti, secondo la legislazione italiana;
- (vii) l'attestazione di non aver violato il divieto d'intestazione fiduciaria posto all'art. 17 della legge 19 marzo 1990. n. 55.
  - (viii) l'esplicita elezione di domicilio postale e della pec alla quale indirizzare ogni comunicazione e notificazione, anche introduttiva di giudizio.
  - (ix) l'espressione di consenso al trattamento dei dati forniti limitatamente alle finalità della procedura di gara.
  - (x) i nomi e recapiti dei consulenti (non più di tre per ciascuna domanda) incaricati della *due diligence* con esplicita assunzione di responsabilità riguardo al loro operato.

\*\*

#### 4.3. Allegati

Alla domanda saranno allegati:

- (i) originale in copia conforme autenticata delle referenze bancarie;
- (ii) copia del presente avviso sottoscritta (con firma autenticata) in ogni suo foglio con dichiarazione di voler accettare esplicitamente quanto previsto in ciascuna e tutte le sue clausole, Nel caso di più richiedenti che intendano costituirsi in Newco in caso di aggiudicazione la copia dovrà essere sottoscritta a firme autentiche di tutti gli interessati;
- (iii) Impegno riservatezza che, a firma (o firme) autenticata (autentiche) replicherà il seguente testo:

*S.p.A. Terme di Montecatini*

*Montecatini Terme (Pistoia)*

*Individuazione di un socio si maggioranza. Richiesta d'invito*

*Riguardo alle informazioni, documenti, notizie e quant'altro acquisito e/o osservato o conosciuto ("le Informazioni") in relazione, funzione e/o*



*connessione alla procedura e all'accesso alla data room apprestata da S.p.A. Terme di Montecatini per la procedura di individuazione di un nuovo socio di maggioranza mi obbligo/ ci obblighiamo (con ciò volendo anche promettere il fatto del terzo):*

- a) a consentire che ne vengano a conoscenza solo soggetti (Amministratori, dipendenti, collaboratori e/o consulenti) motivatamente prescelti in funzione della necessità del loro apporto alla definizione della proposta irrevocabile o, ove aggiudicatari, alla successiva sottoscrizione dell'aumento;*
- b) a mettere in atto tutti gli accorgimenti idonei a prevenire che ne vengano a conoscenza anche fortuitamente terzi diversi da quelli di cui sub a);*
- c) a utilizzarle al solo fine della predisposizione della proposta (ed eventuale successiva sottoscrizione) eliminando ogni rischio della diffusione o dispersione, sia in fase di elaborazione sia in fase di comunicazione con qualunque mezzo.*
- d) a mantenere o far mantenere la più completa riservatezza non solo da oggi e durante la preparazione e comunicazione della proposta ma anche nei successivi tre anni decorrenti dalla sua comunicazione (e indipendentemente dall'aggiudicazione).*
- e) a devolvere (o ad accettare che sia devoluta) ogni controversia comunque relativa o riconducibile alle obbligazioni qui contratte alla cognizione esclusiva del Foro di Pistoia che, al riguardo, applicherà la legge italiana stante che il rapporto che ne deriva è interamente disciplinato da quest'ultima.*

*Le garanzie predette sono prestate anche a favore del terzo e pertanto anche a favore della Vostra controllata Gestioni Complementari Termali e dei Vostri soci Regione Toscana e Comune di Montecatini Terme (che quindi avranno facoltà di tutela diretta nei nostri confronti in caso di nostro inadempimento).*

*Sono naturalmente escluse le "Informazioni" che:*

- sono o saranno di pubblico dominio in seguito all'operato di soggetti non riconducibili neanche indirettamente a noi, al nostro gruppo e/o ai nostri consulenti, amministratori, dirigenti e dipendenti;*
- erano, siano o saranno a noi e a voi note su base non confidenziale poiché pervenute prima o indipendentemente dalla pubblicazione del bando di gara;*
- non siano più oggettivamente considerabili riservate in conseguenza del perfezionamento fra noi di contratti o accordi incompatibili con tale riservatezza.*





\*\*\*

## 5. Lettera d'invito e due diligence

Previa verifica della domande e dei relativi allegati, le lettere d'invito saranno inviate in unico contesto dalla società a mezzo pec non oltre il **giorno 20 settembre 2021** all'indirizzo pec indicato nella domanda di partecipazione e conterranno la password che consentiranno l'accesso alla *data room* .

Nella data room saranno inseriti:

- (i) il fac simile della proposta irrevocabile che dovrà essere scaricato e compilato in lingua italiana;
- (ii) la descrizione dell'oggetto degli investimenti e delle correlate garanzie di cui alla precedente clausola 2.2.1;
- (iii) la bozza del nuovo Statuto sociale di cui alla precedente clausola 2.2.2 che acquisirà efficacia dopo la sottoscrizione dell'aumento di capitale;
- (iv) la convenzione accessiva alla concessione delle acque termali;
- (v) gli ultimi tre bilanci approvati;
- (vi) la situazione patrimoniale aggiornata al 30 giugno 2021;
- (vii) l'indicazione degli assets materiali e immateriali;
- (viii) le schede descrittive degli assets strategici per lo sviluppo, per tali intendendosi gli stabilimenti termali, ivi compreso lo stabilimento "Tettuccio" (del quale attraverso idonea convenzione con il Comune di Montecatini Terme dovrà comunque essere garantita in forme ragionevoli la fruizione pubblica);
- (ix) le schede descrittive degli immobili di proprietà della società e quelli di proprietà della sua controllata "Gestioni complementari Termali" (o sui quali quest'ultima vanta diritti reali) e l'indicazione degli strumenti locali di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti;



(x) i contratti (attivi e passivi) di locazione, comodato, affitto di ramo d'azienda;

(xi) la descrizione sintetica dei giudizi in corso o minacciati e (se esistenti alla data del 31 luglio 2021) dei provvedimenti amministrativi sanzionatori o di comunicazioni di avvio del procedimento.

Per approfondimenti i partecipanti potranno anche interloquire (purché a mezzo pec) con la Direzione Generale della società. Le eventuali ulteriori informazioni e documentazioni richieste, ove la società reputi ragionevole la richiesta stessa, saranno immediatamente inserite nella *data room*.

\*\*\*

## 6. Proposta irrevocabile

### 1. Contenuto della proposta.

La proposta:

- sarà espressamente dichiarata dal proponente (o dai proponenti) irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 codice civile per centoventi giorni decorrenti dalla data della sua ricezione;
- sarà redatta in lingua italiana e in stretta conformità al fac simile presente nella data room
- sarà sottoscritta in calce e in ogni suo foglio (con firma/firme debitamente autenticata nelle forme di legge) dall'interessato se persona fisica, dal legale rappresentante della società o Ente proponente o da tutti i soggetti che si obbligheranno esplicitamente a costituire una Newco in caso di aggiudicazione. In tal ultima evenienza i sottoscrittori dovranno garantire il fatto del terzo e, pertanto, che la Newco adempirà le obbligazioni che i futuri soci hanno contratto sottoscrivendo la proposta irrevocabile.
- esplicherà in modo inequivoco l'obbligazione di sottoscrivere l'aumento di capitale sociale nelle forme precisate nella precedente clausola 2.1. ,finanziare gli investimenti minimi di cui alla clausola



- 2.2.1 e rispettare il nuovo Statuto sociale di cui alla clausola 2.2.2;
- indicherà se e in che misura il proponente intenda obbligarsi a finanziare la società nel successivo biennio per investimenti superiori ai minimi di cui alla precedente clausola 2.2.1.

\*\*

### **6.2. Allegati**

Alla proposta saranno allegati:

- (i) assegno circolare di euro 100.000,00 a titolo di cauzione, intestato a Terme di Montecatini S.p.A., che sarà restituito al momento dell'efficace sottoscrizione dell'aumento di capitale o incamerato (fatto salvo il maggior danno) in caso di inadempimento all'obbligo di provvedervi;
- (ii) in originale o copia autenticata da notaio, le garanzie offerte sugli investimenti di cui alla clausola 2.1. come eventualmente aumentati;
- (iii) un sintetico piano industriale di rilancio che (fermi gli investimenti richiesti ai fini della procedura e la correlata garanzia e pur non costituendo, oggetto di valutazione ai fini della procedura) in caso di accettazione della proposta e correlata sottoscrizione sarà sottoposto alla prima Assemblea dei soci successiva.

\*\*

### **6.3. Scadenza**

La proposta e gli allegati saranno contenuti in plico debitamente sigillato con ceralacca, controfirmati sui lembi di chiusura, riportare gli estremi del mittente e la seguente dicitura "Terme di Montecatini S.p.A. – ricerca di socio di maggioranza - Proposta irrevocabile".

Il plico dovrà pervenire **non oltre le ore 13 del giorno 20 ottobre 2021** mediante raccomandata postale, posta celere, agenzie di recapito, o direttamente a mano. Saranno esclusi i plichi pervenuti oltre la data e



l'ora sopraindicate e a tal fine farà fede unicamente la ricevuta della società che attesterà il giorno e l'ora del ricevimento.

\*\*\*

## 7. Aggiudicazione, verifica e accettazione

### 7.1. Aggiudicazione

I plichi pervenuti saranno conservati dall'Amministratore Unico nella cassaforte della società e saranno da quest'ultimo tutti aperti **il giorno 25 ottobre 2021** in un'unica seduta, non pubblica, alla presenza di un notaio che ne verbalizzerà le operazioni.

L'Amministratore Unico potrà chiedere, all'occorrenza, la presenza di consulenti di fiducia al fine di valutare la corrispondenza del contenuto della proposta a quanto richiesto nel presente bando e nella lettera d'invito.

In presenza di più proposte valide sarà preferita quella contenente obbligazione al più alto aumento sugli investimenti minimi di cui alla precedente clausola 2.2.1.

In caso di parità ( per mancanza di proposte di aumento degli investimenti o per aumenti di pari entità) sarà avviata un'ulteriore fase competitiva e i proponenti in questione saranno il giorno stesso invitati a mezzo pec a far pervenire in busta chiusa alla società (non oltre i successivi sette giorni) un'ulteriore proposta di aumento.

Nella comunicazione la società indicherà anche la data e l'ora in cui le buste saranno aperte, con le stesse modalità di cui sopra. In caso di ulteriore parità si darà luogo ad altra analoga competizione. Permanendo ancora la parità sarà ritenuto aggiudicatario il proponente che abbia presentato per primo la proposta irrevocabile di cui alla precedente clausola 6.3.

\*\*

### 7.2. Verifica

Dopo l'aggiudicazione si procederà (e a tal fine potranno chiedersi a



mezzo pec chiarimenti o documentazione integrativa) alla verifica delle dichiarazioni rilasciate in sede di gara e dei requisiti soggettivi del soggetto aggiudicatario.

In caso di verifica negativa si escluderà la proposta aggiudicataria e si ripeterà la verifica sulla seconda proposta così procedendo fino all'avvenuta verifica di tutte le proposte valide pervenute.

\*\*

### 7.3. Accettazione e sottoscrizione

La proposta s'intenderà accettata al momento in cui il proponente avrà ricevuto la pec contenente la comunicazione dell'aggiudicazione positivamente verificata e del termine entro il quale il proponente dovrà versare l'intero sovrapprezzo e versare e/o convertire l'aumento di capitale nelle proporzioni di cui alla precedente clausola 2.1. La sottoscrizione avrà effetto solo a seguito di tale adempimento.

Perfezionata la sottoscrizione, l'Amministratore Unico convocherà al più presto un'Assemblea dei soci che nominerà il nuovo organo amministrativo, formalizzerà nei modi opportuni l'impegno agli investimenti assunto dal nuovo socio di maggioranza e si esprimerà sul Piano industriale di rilancio allegato alla proposta accettata.

Montecatini Terme 3 agosto 2021

L'amministratore Unico della S.p.A. Terme di Montecatini

Dott. Alessandro Michelotti

