



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 SETTEMBRE 2016, N. 1452

**Dismissione di quote di partecipazione nella Società Terme di Castrocaro spa. Modifica del percorso approvato con deliberazioni di Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248. Approvazione dello schema di bando di gara. Approvazione dello schema di modifica di accordo tra il Comune di Castrocaro, la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Forlì-Cesena**

## REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 SETTEMBRE 2016, N. 1452

**Dismissione di quote di partecipazione nella Società Terme di Castrocaro spa. Modifica del percorso approvato con deliberazioni di Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248. Approvazione dello schema di bando di gara. Approvazione dello schema di modifica di accordo tra il Comune di Castrocaro, la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Forlì-Cesena**

## LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Premesso che:

- la Regione Emilia-Romagna è proprietaria di una partecipazione al capitale sociale della società Terme di Castrocaro S.p.a. pari al 10,2%;
- la società Terme di Castrocaro S.p.a. (di seguito "la Società") - titolare della proprietà del complesso termale sito nel comune di Castrocaro Terme (FC)- ha un capitale sociale di euro 5.550.310,00, il quale risulta interamente sottoscritto e versato, suddiviso in numero 555.031 azioni del valore nominale di euro 10,00 l'una, possedute dalla seguente compagine sociale:
  - Long Life Formula S.p.A., titolare di numero 271.950 azioni (pari al 49% del capitale sociale);
  - Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, titolare di numero 169.833 azioni (pari al 30,6% del capitale sociale);
  - Provincia di Forlì-Cesena, titolare di numero 56.615 azioni (pari al 10,2% del capitale sociale);
  - Regione Emilia-Romagna, titolare di numero 56.615 azioni (pari al 10,2% del capitale sociale);
  - Terme di Agnano S.p.a., titolare di numero 18 azioni (pari allo 0,005% del capitale sociale);
- con contratto di affitto di azienda del 30 giugno 1999, modificato con atto integrativo del 9 gennaio 2004, Terme di Castrocaro S.p.a. ha concesso al socio Long Life Formula S.p.A. (già Salsubium S.p.A.) la gestione del complesso termale sino al 31 dicembre 2023;
- nell'anno 2014 è sorto contenzioso tra le parti in ordine al carico delle spese di manutenzione straordinaria del complesso aziendale occorse nel periodo 2003-2014, in esito al quale le parti hanno fatto ricorso alla procedura di arbitraggio contrattualmente prevista. La "relazione" di arbitraggio del 14 novembre 2014 ha stabilito che tali spese, pari complessivamente euro 6.579.922,74, avrebbero dovuto far carico a Terme di Castrocaro S.p.a. per euro 3.984.185,70, e a Long Life Formula S.p.A. per i residui euro 2.595.737,04.
- la quantificazione degli importi di cui alla suddetta relazione, tuttavia, ha formato oggetto di contestazione tra le parti. In particolare, nella relazione sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 la società Terme di Castrocaro S.p.a. ha dato atto di non condividere la relativa conclusione in quanto fondata su procedure e documentazione individuate dal tecnico incaricato ma non oggettivamente riscontrabili. A sua volta, con comunicazione in data successiva alla "relazione di arbitraggio" Long Life Formula S.p.a. ha chiesto alla società il pagamento della somma complessiva di euro 7.892.623,42, oltre a interessi legali al saldo, rivendicando il proprio diritto anche al pagamento delle ulteriori spese sostenute

per manutenzioni straordinarie dal gennaio 2014 in avanti;

- peraltro, con deliberazione della Giunta regionale n. 361 del 2 aprile 2013 la Regione ha assunto - congiuntamente agli altri soci pubblici - la decisione di dismettere unitariamente le proprie partecipazioni nella società, ed ha approvato al fine di darne esecuzione un "protocollo d'intesa" con la Provincia di Forlì-Cesena e il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole finalizzato precisamente all'individuazione di un percorso unitario di dismissione delle rispettive partecipazioni della società terme di Castrocaro S.p.a.;
  - con successiva deliberazione di Giunta regionale n. 1248 del 23 luglio 2014 la Regione ha approvato lo "schema di accordo" tra le indicate amministrazioni, il quale individua il percorso amministrativo propedeutico alla citata dismissione, sottoscritto tra le parti in data 14 ottobre 2014. Con tale accordo si prevede di:
    - a) procedere alla citata dismissione mediante procedura di evidenza pubblica secondo le modalità di legge;
    - b) conferire incarico peritale per la redazione della perizia di stima del valore della società, ai fini della determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle azioni;
    - c) delegare il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole a predisporre, anche per conto di Regione e Provincia di Forlì-Cesena tutti gli atti necessari per il buon fine della procedura;
    - d) disciplinare la composizione delle commissioni di valutazione e di gara e la ripartizione degli oneri finalizzati all'esperimento della procedura;
  - in attuazione dell'accordo sottoscritto il Comune di Castrocaro ha proceduto alla gestione della procedura amministrativa volta alla individuazione del professionista per la valutazione della società e conseguentemente delle quote pubbliche. Detto incarico è stato attribuito al Dott. Carlo Sirocchi, commercialista e revisore legale iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Vigevano;
  - con relazione peritale in data 29 maggio 2015 il predetto Perito ha individuato il valore economico della società in euro 14.600.000,00, fissando quindi il valore economico delle partecipazioni dei soci pubblici, per il cui dettaglio si rinvia alla suddetta relazione peritale conservata agli atti con prot. n. PG/2015/393314 dell'8 giugno 2015;
  - la società Long Life Formula S.p.A. ha contestato la nomina del menzionato perito, come pure, più in generale, l'ipotesi di un percorso finalizzato alla dismissione in blocco delle partecipazioni degli enti pubblici, lamentando una sostanziale lesione del diritto di prelazione spettante ai soci in caso di alienazione della partecipazione di altro membro della compagine sociale;
- Preso atto:
- della proposta avanzata dalla società Long Life Formula S.p.A. in data 21 luglio 2016, pervenuta alla Regione Emilia-Romagna il giorno 27/7/2016, prot. n.553231, (di seguito la "proposta") avanzata contestualmente al Comune di Castrocaro e Terra del Sole e alla Provincia di Forlì-Cesena, con la quale la predetta società ha offerto la definizione dei menzionati contenziosi in essere con la società "Terme di Castrocaro S.p.a." e con i soci pubblici mediante:
    1. proposta di acquisto del 10% delle partecipazioni societarie nella società Terme di Castrocaro S.p.a. di proprietà della Regione Emilia-Romagna, del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole S.p.a. e della Provincia di Forlì-Cesena, ad un prezzo unitario

per azione pari ad euro 26,30, secondo la seguente ripartizione:

- n. 11.101 azioni di proprietà della Regione Emilia-Romagna al prezzo di complessivi euro 291.956,30;
- n. 11.101 azioni di proprietà della Provincia di Forlì-Cesena al prezzo di complessivi euro 291.956,30;
- n. 33.301 azioni di proprietà del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al prezzo di complessivi euro 875.816,30;

2. pagamento delle predette azioni in un'unica soluzione ovvero in forma rateale, mediante corresponsione del 30% del dovuto alla data di girata; del 20 % del dovuto entro il 31 dicembre 2016; di un ulteriore 20% entro il 30 giugno 2017 e del residuo 30% entro il 31 dicembre 2017, specificando che qualora Long Life Formula S.p.A. avesse optato per il pagamento del prezzo in forma rateale, il prezzo di acquisto delle azioni sarebbe stato maggiorato di interessi legali dalla data di girata delle azioni al saldo effettivo, e garantito da fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore, il cui testo sarebbe stato preventivamente sottoposto per l'approvazione agli Enti cedenti;

- che la predetta "proposta" è subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni:

2.a) raggiungimento di accordo transattivo tra Long Life Formula S.p.A. e le Terme di Castrocaro S.p.a. per la definizione del contenzioso in essere circa il riconoscimento del credito spettante a Long Life Formula S.p.A. per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria;

2.b) impegno dei soci pubblici a prestare il loro voto favorevole nelle opportune sedi societarie affinché Terme di Castrocaro S.p.a. deliberi entro e non oltre il 30 novembre 2016 un aumento di capitale scindibile riservato a Long Life Formula S.p.A. che preveda un aumento del predetto capitale da euro 5.550.310 ad euro 9.590.310, con un sovrapprezzo per azione pari ad euro 16,30, da sottoscrivere in due tranches:

- la prima, entro e non oltre 60 giorni dalla deliberazione di aumento di capitale, prevedendosi l'aumento di capitale da euro 5.550.310 ad euro 7.570.310, con sottoscrizione, da parte di Long Life Formula S.p.A., di 202.000 azioni di nuova emissione al valore unitario di euro 26,30, per un ammontare pari ad euro 5.312.600 da liberarsi mediante conversione in capitale del 50% del credito riconosciuto alla stessa Long Life Formula S.p.A. in forza dell'accordo transattivo di cui sopra e per il residuo in denaro;

- la seconda, da attuarsi entro 12 mesi dalla deliberazione di aumento di capitale, prevedendosi l'aumento di capitale da euro 7.570.310 a euro 9.590.310, con sottoscrizione, da parte di Long Life Formula S.p.A., di 202.000 azioni di nuova emissione al valore unitario di euro 26,30 sopra indicato, per un ammontare pari ad euro 5.312.600 da liberarsi in parte mediante conversione in capitale del restante 50% del credito riconosciuto alla stessa Long Life Formula in forza dell'accordo transattivo di cui sopra e per il residuo in denaro;

Preso ulteriormente atto che la "proposta" di cui sopra prevede:

- la disponibilità a votare e sottoscrivere il predetto aumento di capitale anche nel caso in cui la proprietà della partecipazione azionaria di cui sopra pervenga in proprietà all'offerente all'esito di partecipazione a pubblica gara ovvero di esercizio del diritto di prelazione previsto dallo statuto societario;
- l'impegno della società Terme di Castrocaro S.p.a. a privilegiare la destinazione delle risorse apportate con l'aumento

di capitale alla ristrutturazione della piscina del complesso termale;

- l'impegno a mantenere la citata "proposta" fino alla data del 15 settembre 2016, nel caso in cui entro il 2 agosto 2016 gli Enti pubblici interessati avessero manifestato un cenno di interesse, e fino al 30 novembre 2016, nel caso in cui entro il predetto 15 settembre 2016 gli enti pubblici avessero ritenuto di bandire una pubblica gara per l'alienazione delle rispettive partecipazioni;

Considerato che l'accordo transattivo tra Long Life Formula S.p.a. e Terme di Castrocaro S.p.a. risulta essere stato perfezionato in data 22 luglio 2016, con definizione del credito contestato in euro 3.500.000,00, oltre IVA, avendone dato notizia le parti firmatarie all'assemblea dei soci di Terme di Castrocaro S.p.a. tenutasi in pari data;

Preso atto dell'elaborato di aggiornamento del dott. Carlo Sirocchi all'11 luglio 2016, prot. n. PG/2016/0592655, della sua precedente relazione peritale del 29 maggio 2015;

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 1287 del 1 agosto 2016 con cui la Regione:

1. ha incaricato gli Avv.ti Prof. Franco Mastragostino e Gian Patrizio Cremonini, entrambi del Foro di Bologna, della stesura di un parere pro-veritate che, alla luce della "proposta" di acquisto della quota del 10% della partecipazione azionaria di proprietà di Regione Emilia-Romagna, Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Provincia di Forlì-Cesena della società Terme di Castrocaro S.p.a., valutasse la legittimità dell'eventuale modifica del percorso di dismissione della partecipazione azionaria già deliberato dagli anzidetti Enti, approvato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazioni di Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248, specificando i presupposti normativi e di fatto idonei a presiedere a tale ipotetica modifica del percorso e, in particolare, verificasse se la dismissione della partecipazione in questione possa aver luogo in più tranches piuttosto che in un'unica soluzione, e con quali modalità;

2. ha stabilito che all'esito dell'acquisizione del suddetto parere pro-veritate Regione Emilia-Romagna, Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Provincia di Forlì-Cesena avrebbero valutato se adottare gli atti necessari a formalizzare il diverso percorso di dismissione delle partecipazioni azionarie e il relativo bando di gara;

Preso atto del parere pro-veritate del 1 settembre 2016, acquisito agli atti d'ufficio con prot. n. PG/2016/600950 del 6/9/2016, reso dal Prof. Avv. Franco Mastragostino e dall'Avv. Gian Patrizio Cremonini, dal quale si evince:

1. che, a fronte del contenzioso e della "proposta" sopra richiamati la Regione sarebbe legittimata a modificare le proprie precedenti deliberazioni, e segnatamente la delibera della Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248 (con le quali Regione, Provincia e Comune hanno individuato un percorso unitario per l'integrale dismissione delle rispettive partecipazioni in Terme di Castrocaro S.p.A.), in ragione del sopravvenuto mutamento della situazione di fatto;

2. che i predetti Legali hanno raggiunto tale conclusione sulla scorta dei seguenti presupposti di fatto e di diritto:

a) l'articolo 24 quinquies L. 7 agosto 1990 n. 241, secondo il quale "per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi

economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge”;

b) la circostanza che gli effetti dei provvedimenti sopra richiamati non sono ancora esauriti;

c) la circostanza che l'“offerta” di Long Life Formula del 21 luglio 2016 costituisce senz'altro nuovo elemento di fatto, non prevedibile al momento dell'adozione dei provvedimenti in discorso, suscettibile di dare adito ad una nuova valutazione degli interessi pubblici coinvolti;

d) il rilievo che, secondo la giurisprudenza, “gli accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati ai sensi dell'art. 15 L. n. 241 del 7 agosto 1990” - come quello approvato con delibera di Giunta Regionale 23 luglio 2014 n. 1248 - “hanno natura pubblicistica, costituendo strumenti di contemperamento di interessi pubblici e di esplicazione di poteri amministrativi funzionalizzati, in quanto tali inconiugabili con una loro qualificazione in termini negoziali, privatistici” cosicché, con riferimento a tali accordi, “le amministrazioni stipulanti possono esercitare i propri poteri di revoca, sussistendo i presupposti di cui all'art. 21 quinquies, L. n. 241 del 1990” (TAR Sardegna - Cagliari, 21 giugno 2012, n. 633);

3. che, a fronte dell'elemento nuovo costituito dall'“offerta” di Long Life Formula S.p.A., la quale prevede la proposta di acquisto di una frazione, pari al 10% del totale, delle partecipazioni di proprietà degli Enti pubblici, e non dell'intera partecipazione, la Regione sarebbe legittimata a rivalutare gli interessi pubblici coinvolti individuando un nuovo percorso di dismissione in più tranches della partecipazione stessa:

3.1 deliberando l'indizione di una prima gara, riguardante il 10% del capitale sociale di Terme di Castrocaro S.p.a., ponendo a base della procedura di asta pubblica applicabile alla fattispecie il prezzo indicato nella “proposta” di Long Life Formula S.p.A., con pagamento in un'unica soluzione, fermo comunque restando che la partecipazione alla gara andrà circoscritta ai soli soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale oggi richiesti a pena di esclusione dall'art. 80 del d.lgs. n. 50 del 2016, per quanto applicabile;

3.2 stabilendo che qualora la gara bandita andasse deserta, le Amministrazioni saranno libere di aderire alla “proposta” procedendo alla vendita diretta della partecipazione a Long Life Formula, senza variazione del prezzo e delle altre condizioni di vendita;

3.3 deliberando che le Amministrazioni potranno aderire alla “proposta” di Long Life Formula S.p.A. anche nell'ipotesi in cui questa partecipi all'asta e se l'aggiudichi, ovvero l'asta venga aggiudicata ad un terzo e Long Life Formula S.p.A. eserciti, sussistendone le condizioni, il diritto di prelazione previsto dallo statuto;

3.4 stabilendo che nel caso invece l'asta venga aggiudicata ad un terzo e Long Life Formula S.p.A. non eserciti il diritto di prelazione, le Amministrazioni non potranno aderire alla “proposta” e dovranno quindi mettere a gara le residue partecipazioni in conformità alle regole che saranno a quel tempo vigenti;

3.5 deliberando l'indizione di una seconda gara, fatta eccezione del caso di cui al precedente punto sub 3.4, relativa alle quote di partecipazione societaria che residueranno nella titolarità degli Enti pubblici all'esito della dismissione della prima tranche e dell'aumento di capitale prevista quale parte della “proposta” presentata dal Long Life Formula S.p.A., da indire in data successiva

a tali operazioni. Tale gara dovrà essere strutturata nel rispetto delle regole imposte ai soci dallo Statuto in materia di alienazione della partecipazione e diritto di prelazione, ponendo a base d'asta il prezzo che all'epoca risulterà congruo, previo eventuale esperimento di nuova perizia;

4. che la motivazione atta a giustificare il mutamento del percorso e l'adozione del prospettato percorso in più tranches a seguito di una corretta e ponderata valutazione dell'interesse pubblico alla rimozione degli atti già adottati potrebbe orbitare intorno ai seguenti capisaldi:

4.1 la convenienza sotto il profilo economico della cessione del predetto 10% della partecipazione, attestata

- sia dal fatto che il prezzo per azione della “proposta” di acquisto del 10% avanzata da Long Life Formula S.p.A. è pari a quello risultante dalla perizia del 25 maggio 2015 e addirittura superiore a quello risultante dall'integrazione peritale dell'11 luglio 2016,

- sia dal fatto che la soluzione in termini vantaggiosi per Terme di Castrocaro S.p.a. del contenzioso in essere tra quest'ultima e Long Life Formula S.p.A. in ordine alle somme rivendicabili a titolo di manutenzione straordinaria si rifletterebbe in termini parimenti vantaggiosi sul valore della partecipazione di proprietà dagli Enti pubblici,

- sia dal fatto che la disponibilità del socio privato Long Life Formula S.p.A. alla ricapitalizzazione della Società, a fini di riqualificazione nel patrimonio immobiliare della stessa, non potrebbe che rivalutare positivamente il suo patrimonio complessivo, e dunque il valore per i suoi soci;

4.2 la convenienza sotto il profilo degli elementi di contesto e di rilievo sociale è attestata:

- in primo luogo, dalla circostanza che il mancato cogliimento dell'occasione di sbloccare l'impasse che vede contrapposti i soci pubblici e privati, paralizzando di fatto Terme di Castrocaro S.p.a., potrebbe riflettersi in una diminuzione del valore della società e delle corrispondenti quote di partecipazione degli Enti pubblici;

- in secondo luogo, dal fatto che l'adesione alla “proposta” scongiurerebbe l'avveramento della condizione risolutiva - prevista nell'accordo transattivo tra Terme di Castrocaro S.p.A. e Long Life Formula S.p.A. nel caso di mancata tempestiva adozione della deliberazione di aumento capitale prefigurato nella “proposta” - con nuovo innesco del contenzioso tra tali parti a presumibile detrimento - ancora una volta - del valore della partecipazione degli Enti pubblici;

- in terzo luogo, dalla circostanza che la disponibilità di Long Life Formula S.p.A. a privilegiare la destinazione delle risorse apportate alla Società nell'ipotesi di aumento di capitale per la ristrutturazione della piscina del complesso termale pare rispondere agli interessi, di natura pubblicistica, del Comune di Castrocaro Terme ad un rilancio del complesso termale, con presumibile immediato e rilevante beneficio per la Comunità locale.

Dato atto che la Regione Emilia-Romagna (prot. n. PG/2016/563493 del 2/8/2016), il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole S.p.a. (prot. n. 8583 del 29/7/2016) e la Provincia di Forlì-Cesena (prot. n. 29530 del 29/7/2016) hanno manifestato, entro il termine del 2 agosto 2016, un cenno di interesse alla proposta di Long Life Formula S.p.A. per rendere irrevocabile la proposta avanzata in data 21 luglio 2016 fino alla data del 15 settembre 2016;

Ritenuto che la "proposta" muove dal presupposto di un accordo transattivo tra la società Terme di Castrocaro S.p.a. e la società Long Life Formula S.p.A. finalizzato a definire in via riduttiva il credito vantato dalla medesima Long Life Formula pari a euro 7.892.623,42, oltre a interessi legali a saldo nella minor somma di euro 3.500.000,00 oltre IVA;

Ritenuto, inoltre, che alla "proposta" così formalizzata deve far seguito la modifica del percorso già stabilito da parte degli enti pubblici con le delibere rispettivamente assunte in tema di dismissione della partecipazione sul rilievo che:

1. la "proposta" di Long Life Formula S.p.A. costituisce elemento nuovo idoneo a consentire una nuova valutazione degli interessi pubblici coinvolti;

2. l'"offerta" risulta effettuata a condizioni economiche in linea con il valore della società accertato dalla perizia del 29 maggio 2015 e più vantaggiose di quelle risultanti dall'integrazione di perizia dell'11 luglio 2016 già citata;

3. l'adesione alla "proposta" permetterebbe di ricapitalizzare la società senza alcun esborso da parte degli enti pubblici;

4. l'impegno alla ricapitalizzazione della società consentirebbe l'indirizzo della società verso obiettivi non garantiti dalla mera alienazione delle quote a terzi, quali:

a) l'aumento del valore della società, il quale agevolerebbe l'alienazione delle residue partecipazioni degli enti a condizioni economiche potenzialmente migliori;

b) il rilancio dell'attività del complesso termale, con positive ricadute sul tessuto economico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole;

c) la realizzazione di un piano di investimenti, quanto meno diretto alla ristrutturazione della piscina pubblica, con immediato beneficio per la comunità locale;

Considerato che occorre disporre da parte dei soci pubblici la modifica del percorso di dismissione della partecipazione azionaria già deliberato dagli anzidetti enti, e approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna con le già richiamate deliberazioni di Giunta 2 aprile 2013, n. 361 e 23 luglio 2014, n. 1248;

Considerato che occorre approvare lo schema di modifica dell'accordo sottoscritto tra il Comune di Castrocaro, Regione Emilia-Romagna e Provincia di Forlì-Cesena in data 14 ottobre 2014 con il quale gli stessi hanno individuato un percorso unitario per l'integrale dismissione delle rispettive partecipazioni in Terme di Castrocaro S.p.A., allegato 2 parte integrante del presente atto, al fine di adeguarlo al nuovo percorso di dismissione in più tranches;

Considerato che occorre approvare lo schema di bando di gara per la cessione della prima tranches del pacchetto di azioni detenute dai soci pubblici pari al 10% del capitale sociale della società Terme di Castrocaro S.p.A.;

Ritenuto di approvare il prezzo unitario di vendita delle azioni, quali definite nell'"offerta" formulata da LLF di cui alla proposta, prot. n. 553231 del 27/7/2016, conforme al valore delle azioni stimato nella perizia giurata del dott. Sirocchi del 25/5/2015 e superiore a quello stimato nell'integrazione di perizia del 11 luglio 2016, nell'importo di € 26,30 per azione;

Visti inoltre:

- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 23;

- la propria deliberazione n. 66/2016 concernente Approvazione del Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2016-2018";

- la determinazione dirigenziale n. 12096/2016 Ampliamento della Trasparenza ai sensi dell'art. 7 comma 3 Dlgs. 33/2013, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 25/01/2016 n. 66;

Richiamate:

- la legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 15;
- la L.R. n. 43/2001 e ss.mm.;
- le proprie deliberazioni n. 2416/2008 e ss. mm., n.56/2016, n.270/2016, 622/2016 e n. 1107/2016;

Dato atto del parere in allegato;

Su proposta dell'Assessore competente in materia di Turismo e Commercio;

A voti unanimi e palesi  
delibera

a) di prendere atto del parere pro-veritate, allegato 1 parte integrante del presente atto, rilasciato dai legali Prof. Avv. Franco Mastragostino e Avv. Gian Patrizio Cremonini, entrambi del Foro di Bologna, allo scopo incaricati, che ha:

- valutato positivamente la legittimità dell'eventuale modifica del percorso di dismissione della partecipazione azionaria già deliberato dagli anzidetti Enti, approvato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazioni di Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248, e

- specificato i presupposti normativi e di fatto idonei a presiedere a tale modifica del percorso e, in particolare, ha verificato che la dismissione della partecipazione in questione possa aver luogo in più tranches piuttosto che in un'unica soluzione, e con quali modalità;

b) di modificare, secondo una corretta e ponderata valutazione dell'interesse pubblico alla rimozione degli atti già adottati, in ragione della convenienza accertata di tale operazione sotto il profilo economico e del contesto e rilievo sociale, il percorso di dismissione della partecipazione azionaria definito con le deliberazioni di Giunta regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248, articolando la nuova procedura in due tranches oggetto di due distinte gare con asta pubblica:

1. la prima riguardante il 10% del capitale sociale di Terme di Castrocaro S.p.A. detenute dai soci pubblici, secondo la seguente proporzione:

- n. 11.101 azioni di proprietà della Regione Emilia-Romagna;
- n. 11.101 azioni di proprietà della Provincia di Forlì-Cesena;
- n. 33.301 azioni di proprietà del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole;

con base d'asta il prezzo indicato nella "proposta" presentata da Long Life Formula S.p.A. di cui alle superiori premesse, e garanzia del rispetto delle regole imposte ai soci dall'art.8 dello Statuto in materia di alienazione delle partecipazioni e del diritto di prelazione spettante ai soci;

2. la seconda riguardante le partecipazioni che residueranno nella titolarità degli enti pubblici

- nel caso di adesione alla "proposta" di Long Life Formula S.p.a., all'esito della dismissione della prima tranche e dell'aumento di capitale prevista quale parte della "proposta" presentata dal Long Life Formula S.p.A.,

- nel caso di non adesione alla "proposta", così come meglio

specificato al punto 3.4 che precede, al mero esito della dismissione della prima tranche,

ponendo in entrambe le ipotesi a base d'asta il prezzo che all'epoca risulterà congruo, previo eventuale esperimento di nuova perizia;

c) di approvare, per i motivi riportati in premessa e qui richiamati integralmente, lo schema di modifica dell'accordo sottoscritto tra il Comune di Castrocaro, Regione Emilia-Romagna e Provincia di Forlì-Cesena in data 14 ottobre 2014 con il quale gli stessi hanno individuato un percorso unitario per l'integrale dismissione delle rispettive partecipazioni in Terme di Castrocaro S.p.A., allegato 2 parte integrante del presente atto, al fine di adeguarlo al nuovo percorso di dismissione in più tranches;

d) di delegare l'Assessore regionale al Turismo e Commercio, Andrea Corsini a sottoscrivere la modifica dell'Accordo di cui al precedente punto c) apportandovi tutte le modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie e utili per la conclusione dello stesso;

e) di approvare, per i motivi riportati in premessa e qui richiamati integralmente, lo schema di bando di gara per la cessione del pacchetto pari al 10% del capitale sociale della società Terme di Castrocaro S.p.A. (punto sub 1 lettera b che precede), allegato 3 parte integrante del presente atto, approvando contestualmente il prezzo unitario di vendita delle azioni, quale risultante dall'"offerta" formulata da LLF, di cui alla proposta prot. n. 553231 27/7/2016, conforme al valore delle azioni stimato nella perizia giurata

del dott. Sirocchi del 25/5/2015 e superiore a quello risultante dall'integrazione di perizia del 11 luglio 2016-, nell'importo di € 26,30 per azione. Contestualmente il Responsabile del Servizio Affari Generali e Giuridici è autorizzato, sentito l'assessore competente, ad apportare al presente schema di bando le modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie e utili per la conclusione dello stesso;

f) di rinviare ad un successivo atto l'approvazione del bando di gara, relativamente alla seconda tranche (punto sub 2 che precede), ad una data successiva all'esito della gara di aggiudicazione della prima tranche, nonché - nel solo caso di cessione a Long Life Formula S.p.A.- all'esito della operazione di ricapitalizzazione della Società parte della sua offerta vincolante. In ogni caso la cessione della seconda tranche non potrà che avvenire nel rispetto della scadenza dell'eventuale data fissata dalla legge per la definitiva alienazione della intera partecipazione in discorso;

g) di trasmettere la presente deliberazione al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, alla Provincia di Forlì-Cesena, alle Terme di Agnano S.p.a.;

h) di disporre la pubblicazione integrale del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;

i) di dare atto infine che, per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa.

AVV. GIAN PATRIZIO CREMONINI  
GALLERIA MARCONI N.2  
40122 BOLOGNA (BO)  
TEL. 051/273745 - FAX 051/270421  
E-MAIL: GP.CREMONINI@CMISTUDIOLEGALE.IT

PROF. AVV. FRANCO MASTRAGOSTINO  
PIAZZA ALDROVANDI N.3  
40125 BOLOGNA (BO)  
TEL. 051/232161 - FAX 051/2960516  
E-MAIL: FRANMAS@TIN.IT

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2016.0600950  
del 06/09/2016

Mitt.: STUDIO LEGALE CREMONINI MILICIA IANNI



Bologna, 1 settembre 2016

Spett.le  
Giunta Regionale  
Regione Emilia Romagna  
Via Aldo Moro n. 52  
**40127 BOLOGNA (BO)**

**Oggetto: Regione / Long Life Formula S.p.a. - Proposta di acquisto della partecipazione della Regione Emilia Romagna nella società Terme di Castrocaro S.p.a.**

Facciamo seguito alla Delibera della Giunta Regionale 1 agosto 2016 n. 1287, con la quale siamo stati incaricati di rendere parere *pro veritate* che, alla luce della proposta di acquisto della quota del 10% della partecipazione azionaria della società Terme di Castrocaro S.p.a. di proprietà di Regione Emilia - Romagna, Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Provincia di Forlì-Cesena, trasmessa da Longlife Formula S.p.a ai soci pubblici il 27 luglio 2016, valuti la legittimità dell'eventuale modifica del percorso di dismissione della partecipazione azionaria già deliberato dagli anzidetti Enti, specificando i presupposti normativi e di fatto idonei a presiedere a tale ipotetica modifica del percorso e, in particolare, verifichi l'integrale dismissione della partecipazione in questione possa avere luogo in più *tranches*, piuttosto che in un'unica soluzione e con quali modalità.

**A) Il contesto**

Ai fini della miglior comprensione della questione, pare opportuna una ricostruzione del contesto nel quale è maturata l'offerta di cui sopra.

1) Terme di Castrocaro S.p.a. (di seguito, anche semplicemente "la Società") è il soggetto titolare della proprietà del complesso termale in Comune di Castrocaro Terme (FC). La Società ha un capitale sociale di euro 5.550.310,00 il quale risulta interamente sottoscritto e versato. Il capitale è diviso in n. 555.031 azioni, del valore nominale di euro 10,00 l'una.

2) Terme di Castrocaro S.p.a. risulta partecipata dai seguenti soggetti:

(i) **Longlife Formula S.p.a.** (di seguito, anche semplicemente "LLF"), titolare di n. 271.950 azioni (pari al 49 % del capitale sociale);

(ii) **Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole**, titolare di n. 169.833 azioni (pari al 30,6 % del capitale sociale);

(iii) **Provincia di Forlì-Cesena**, titolare di n. 56.615 azioni (pari al 10,2 % del capitale sociale);

(iv) **Regione Emilia Romagna**, titolare di n. 56.615 azioni (pari al 10,2 % del capitale sociale);

(v) **Terme di Agnano S.p.a.**, titolare di n. 18 azioni (pari allo 0,005 % del capitale sociale).

3) Con contratto di affitto di azienda del 30 giugno 1999, modificato con atto integrativo del 9 gennaio 2004, Terme di Castrocaro S.p.a. ha concesso al socio Long Life Formula S.p.a. la gestione del complesso termale sino al 31 dicembre 2023. Nell'anno 2014 è sorto contenzioso tra le parti in ordine al carico delle spese di manutenzione straordinarie del complesso aziendale occorse nel periodo 2003-2014, in esito al quale le stesse hanno fatto ricorso alla procedura di arbitraggio contrattualmente prevista.

4) La "relazione" di arbitraggio del 14 novembre 2014 ha stabilito che tali spese, pari a complessivi euro 6.579.922,74 avrebbero dovuto far carico a Terme di Castrocaro S.p.a. per euro 3.984.185,70, ed a Long Life Formula S.p.a. per i residui euro 2.595.737,04.

5) Le risultanze della "relazione" sono state tuttavia contestate dal Consiglio di Amministrazione della Società, che nella "nota integrativa" allegata alla bozza di bilancio 2014 ha evidenziato che le risultanze dell'arbitraggio sarebbero contestabili in quanto assunte sulla scorta di un "quadro riassuntivo" degli interventi formato unilateralmente da una parte, essendo all'opposto necessaria la disamina della documentazione fiscale e contrattuale relativa agli interventi sotto esame. In ragione di quanto sopra, la voce di preteso debito a carico della società non è stata inserita nella bozza di bilancio 2014, pur essendosi il Consiglio riservato di verificarla in prosieguo.

6) Con successiva comunicazione del 20 ottobre 2015 LLF ha rivendicato il proprio diritto al rimborso delle ulteriori spese sostenute per manutenzioni straordinarie dal gennaio 2014 in avanti (quantificate con lettera del 26 novembre 2015 in euro 1.306.300,68, per una pretesa complessiva pari ad euro 7.892.623,42), annunciando e disponendo la sospensione del pagamento dei canoni di affitto dell'azienda, che da quel momento sarebbero stati portati in compensazione con il maggior credito della società.

Poiché il predetto canone costituisce l'unico introito della Società, quest'ultima - nonostante l'escussione della fideiussione concessa da LLF a garanzia del pagamento dei predetti canoni - si è trovata in grave difficoltà finanziaria, tanto che nel corso dell'anno 2016 il Consiglio di Amministrazione ha affrontato in termini problematici la prospettiva di prosecuzione dell'attività aziendale.

7) Altro tema di contrapposizione tra i soci pubblici, da una parte, e il socio privato, dall'altra, ha riguardato la decisione dei primi di dismettere unitariamente le proprie partecipazioni ed il corrispondente rifiuto (in ragione dei divieti di legge; cfr. art.19, co.6 del d.l.n.78/2010) di deliberare l'aumento di capitale asseritamente necessario alla ricapitalizzazione della società (vedasi i verbali delle assemblee straordinarie tenutesi il 29 luglio 2014 e 6 febbraio 2015).

8) Al riguardo, è opportuno ricordare che:

a) Con deliberazione di Giunta 2 aprile 2013 n. 361 la Regione ha approvato il "protocollo d'intesa" con la Provincia di Forlì-Cesena ed il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole finalizzato all'individuazione di un percorso unitario di integrale dismissione delle rispettive partecipazioni della società Terme di Castrocaro S.p.a.;

b) Con ulteriore deliberazione di Giunta 23 luglio 2014 n. 1248 la Regione ha approvato lo "schema di accordo" tra le indicate Amministrazioni, che ha individuato il percorso amministrativo propedeutico alla citata dismissione.

In tale accordo, Regione, Provincia di Forlì-Cesena e Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno convenuto di:

(i) procedere alla citata dismissione mediante procedura di evidenza pubblica secondo le modalità di legge;

(ii) conferire incarico peritale per la redazione della perizia di stima del valore della società ai fini della determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle azioni;

(iii) delegare il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole a gestire la procedura di gara predisponendo, anche per conto di Regione e Provincia di Forlì - Cesena, tutti gli atti necessari per il buon fine della procedura stessa;

(iv) disciplinare la composizione delle commissioni di valutazione e di gara e la ripartizione degli oneri finalizzati all'esperimento della gara.

9) Con "relazione" del 29 maggio 2015 il Perito Dott. Carlo Sirocchi, ha individuato il valore economico della società Terme di Castrocaro S.p.a. in euro 14.600.000,00,

determinando quindi il valore economico delle partecipazioni dei Soci Pubblici nella seguente misura:

- **Regione Emilia Romagna**: euro 1.488.975, pari a n. 56.615 azioni al valore unitario di euro 26,30 (vale a dire il valore nominale maggiorato di euro 16,30);

- **Provincia di Forlì-Cesena**: euro 1.488.975, pari a n. 56.615 azioni al valore unitario di euro 26,30 (vale a dire il valore nominale maggiorato di euro 16,30);

- **Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole**: euro 4.466.608, pari a n. 169.833 azioni al valore unitario di euro 26,30 (vale a dire il valore nominale maggiorato di euro 16,30);

10) Con successivo elaborato di "aggiornamento" della predetta relazione dell'11 luglio 2016, il medesimo perito ha attestato l'intervenuta diminuzione del valore della società, attribuendo a ciascuna azione un valore pari ad euro 23,02 (vale a dire il valore nominale maggiorato di euro 13,02).

11) Al fine di dirimere le controversie in essere tra le parti, con "*proposta di definizione del contenzioso in essere con la società Terme di Castrocaro S.p.a. e con i soci pubblici e di acquisto di partecipazioni societarie*" del giorno 21 luglio 2016, pervenuta alla Regione il successivo 27 luglio 2016, LLF ha proposto alla stessa Regione, al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole ed alla Provincia di Forlì-Cesena l'acquisto del 10% delle rispettive partecipazioni nella società Terme di Castrocaro S.p.a..

In specifico:

a) LLF ha proposto di acquistare n. 11.101 azioni di proprietà della Regione Emilia Romagna al prezzo di complessivi euro 291.956,30; n. 11.101 azioni di proprietà della Provincia di Forlì-Cesena al prezzo di complessivi euro 291.956,30; n. 33.301 azioni di proprietà del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al prezzo di complessivi euro 875.816,30, ad un prezzo unitario per azione pari ad euro 26,30.

b) L'offerta prevede la riserva dell'offerente di scegliere se provvedere al pagamento del prezzo in un'unica soluzione o in forma rateale. In quest'ultimo caso, farebbero carico all'offerente gli interessi legali sulle somme dovute fino al saldo e la prestazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore, il cui testo sarebbe preventivamente sottoposto all'approvazione degli Enti cedenti.

c) LLF ha subordinato detta offerta di acquisto di partecipazione societaria alle seguenti condizioni:

(i) che LLF e la società Terme di Castrocaro S.p.a. raggiungano un accordo transattivo per la definizione del contenzioso in essere tra loro circa il riconoscimento del credito, quantificato dall'offerente in complessivi euro 7.892.623,42 oltre interessi al saldo, reclamato da LLF per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'azienda affittata a quest'ultima da Terme di Castrocaro;

(ii) che i soci pubblici si impegnino a prestare il loro voto favorevole nelle opportune sedi societarie affinché Terme di Castrocaro S.p.a. deliberi entro e non oltre il 30 novembre 2016 un aumento di capitale riservato a Long Life Formula S.p.a. che preveda un aumento del predetto capitale da euro 5.550.310 ad euro 9.590.310, con un sovrapprezzo per azione pari ad euro 16,30.

d) In caso di approvazione della "proposta", LLF si è dichiarata disponibile a privilegiare la destinazione delle risorse apportate alla società per la ristrutturazione della piscina del complesso termale.

e) La "proposta" di cui sopra è stata dichiarata irrevocabile fino alla data del 15 settembre 2016, purché gli Enti pubblici interessati si impegnino ad esprimere un cenno di interesse entro il 2 agosto 2016.

Nel caso in cui entro il predetto 15 settembre 2016 gli enti pubblici bandiscano una pubblica gara per l'alienazione delle rispettive partecipazioni, la proposta è stata dichiarata irrevocabile fino al 30 novembre 2016.

12) L'accordo transattivo tra LLF e la Società di cui alla lettera c) sub (i) risulta essersi perfezionato in data 22 luglio 2016, in occasione dell'assemblea di approvazione del bilancio 2015 di Terme di Castrocaro S.p.a.. Esso prevede, in sintesi, l'immediata ripresa del pagamento del canone di affitto di azienda a carico di LLF, a fronte dell'obbligo della Società di provvedere al pagamento del credito di cui sopra, riconosciuto nella misura di euro 3.500.000,00 oltre IVA, entro e non oltre il 1 gennaio 2018.

L'accordo prevede inoltre l'obbligo di LLF al pagamento dei canoni arretrati entro 10 giorni dalla deliberazione dell'aumento di capitale *sub (ii)*, o comunque entro il 31 maggio 2017.

Le parti hanno in ultimo convenuto che qualora l'aumento di capitale di cui sopra non dovesse intervenire entro il termine del 30 novembre 2016, la transazione perderà qualsivoglia efficacia e validità.

13) Tutti gli Enti pubblici hanno comunicato a LLF il proprio interesse di massima alla proposta entro il termine all'uopo fissato, riservandosi di esprimere o meno la propria accettazione all'esito degli approfondimenti del caso.

**B) Legittimità dell'eventuale modifica del percorso di dismissione della partecipazione azionaria già deliberato da Regione Emilia Romagna, Comune Castrocaro Terme e Terra del Sole, Provincia di Forlì-Cesena**

Nel contesto fattuale di cui sopra, va innanzi tutto verificato se, a fronte dell'"offerta" di cui sopra, la Regione possa legittimamente modificare le precedenti delibere di Giunta Regionale 2 aprile 2013 n. 361 e 23 luglio 2014 n. 1248 (con le quali Regione, Provincia e Comune hanno individuato un percorso unitario per l'integrale dismissione delle rispettive partecipazioni in Terme di Castrocaro S.p.a.), ed integrare la convenzione sottoscritta tra gli stessi in data 14 ottobre 2014 al fine di regolare lo svolgimento delle attività attuative del citato percorso.

Viene innanzitutto in rilievo l'art. 21 *quinquies* L. 7 agosto 1990 n. 241, secondo il quale *"per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge"*.

Tale norma pare pacificamente applicabile al caso di specie, posto che:

(i) gli effetti dei provvedimenti sopra richiamati non si sono ancora esauriti (per tutte vedasi T.A.R. Umbria - Perugia, 10 luglio 2014 n. 381, in Foro Amm. 2014, 7-8, 2143; T.A.R. Lazio - Roma, 6 marzo 2013 n. 2432 in Dir. & Giust. 2013) e

(ii) l'"offerta" di LLF del 21 luglio 2016 costituisce senz'altro nuovo elemento di fatto, non prevedibile al momento dell'adozione dei provvedimenti in discorso, suscettibile di dare adito ad una nuova valutazione degli interessi pubblici coinvolti.

Né pare d'ostacolo il fatto che la revoca o comunque la modifica dei citati atti possa coinvolgere anche l'Accordo del 14 ottobre 2014, stipulato da Regione, Provincia e Comune al fine di ripartire tra le varie Amministrazioni le attività amministrative necessarie alla cessione unitaria delle rispettive partecipazioni societarie.

Secondo la giurisprudenza, infatti, *"gli accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati ai sensi dell'art. 15 L. n. 241 del 7 agosto 1990"* - come quello in discorso - *"hanno natura pubblicistica, costituendo strumenti di contemperamento di interessi pubblici e di esplicazione di poteri amministrativi funzionalizzati, in quanto tali inconiugabili con una*

loro quantificazione in termini negoziali, privatistici". Con riferimento a tali accordi, pertanto, "le amministrazioni stipulanti possono esercitare i propri poteri di revoca, sussistendo i presupposti di cui all'art. 21 quinquies, L. n. 241 del 1990" (TAR Sardegna - Cagliari, 21 giugno 2012 n. 633, in Foro Amm. TAR 2012, 6, 2147).

**C) L'ipotetico percorso di dismissione in più tranches**

Ciò premesso, va individuato un possibile percorso di dismissione delle partecipazioni di cui sopra compatibile con l'ipotetica adesione alla proposta di LLF e verificato se sussistano elementi di fatto e di diritto idonei a giustificare l'adozione alla luce degli interessi pubblici coinvolti.

Al riguardo, gli scriventi ritengono che, a fronte dell'elemento nuovo costituito dall'"offerta" di LLF e degli oggettivi vantaggi che tale proposta comporta (vedi *infra*), le Amministrazioni regionale, provinciale e comunale siano legittimate ad adottare un percorso di dismissione delle partecipazioni finalizzato a privilegiare - nel rigoroso rispetto delle procedure previste dalla legge - la possibilità di aderire alla "proposta" di LLF, la quale contempla, fra l'altro, l'acquisizione da parte di quest'ultima del 10% delle suddette partecipazioni azionarie.

In proposito, fermo restando l'intendimento espresso originariamente dalle Amministrazioni di dismettere integralmente le rispettive quote di partecipazione azionaria, con l'effetto che l'adesione alla proposta di LLF avrebbe a comportare la loro cessione in due *tranches*, è acquisito che la vendita di tali quote non possa essere disposta a trattativa privata, dovendo il relativo procedimento essere strutturato prevedendo l'avvio di due distinte procedure di gara (asta pubblica), alle quali LLF potrà partecipare presentando la propria offerta ovvero eventualmente esercitando in esito all'intervenuta aggiudicazione delle stesse il diritto di prelazione, ai sensi dello Statuto sociale.

La circostanza, infatti, che la proposta di acquisto da parte di LLF del 10% delle quote di partecipazione sia correlata ad un progetto di investimenti preordinato alla ricapitalizzazione della società e alla definizione del contenzioso in essere con la stessa, come di è più sopra evidenziato, non legittima gli enti pubblici a ricorrere alla trattativa privata. A tal fine, pare infatti utile ricordare che, in base alla normativa di contabilità di Stato, tuttora applicabile alla fattispecie trattandosi di contratti attivi, il ricorso alla trattativa privata è consentito, oltre che nei casi di gara deserta e di urgenza, allorché ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente

seguite le procedure del pubblico incanto o dalla licitazione privata. Orbene, fermo restando che allo stato non ricorre né la prima, né la seconda delle due opzioni sopraindicate anche in ragione per quest'ultima della riconducibilità da parte della giurisprudenza dell'ipotesi di urgenza a parametri oggettivi ed estremamente rigorosi, potrebbero ritenersi sussistenti quelle circostanze eccezionali, che ai sensi del regolamento di contabilità di Stato consentono l'utilizzo della trattativa privata. Ma anche qui, a fronte dell'evoluzione normativa in materia di contratti pubblici in base ai principi di concorrenza e di trasparenza e di un indirizzo giurisprudenziale particolarmente attento alla salvaguardia di tali principi e dei valori che essi sottendono, è da ritenere che la formula derogatoria di cui sopra, per la sua genericità, non possa che essere interpretata in senso oggettivo e non possa valere a ricomprendere situazioni che si determinano per fatti scrivibili alla volontà del cedente e/o di potenziali cessionari.

Considerazioni queste ultime che inducono ad escludere quanto meno l'opportunità di ricorrere alla negoziazione diretta, anche se in ipotesi entrasse in vigore l'art.10 del "testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", approvato in via definitiva dal Consiglio dei ministri il 10 agosto e in verità, ad oggi, ancora in corso di adozione (<http://www.funzionepubblica.gov.it/riforma-della-pa/08-02-2016/partecipate>), secondo cui l'alienazione delle partecipazioni "*può essere effettuata mediante negoziazione diretta con ~~essi~~ il singolo acquirente... in casi eccezionali, a seguito di deliberazione motivata dell'organo competente...*", suscettibile di dare "*analiticamente atto della convenienza economica dell'operazione, con particolare riferimento alla congruità del prezzo di vendita*".

#### **1) La prima gara**

a) la prima gara, riguardante il 10% del capitale sociale di Terme di Castrocaro S.p.a., dovrebbe essere indetta ponendo a base della procedura di asta pubblica applicabile alla fattispecie (vedasi Corte Conti - Sez. Reg. Controllo Lombardia, parere 15 novembre 2013 n. 494, in [www.servizi.corteconti.it](http://www.servizi.corteconti.it)) il prezzo indicato nell'offerta di LLF e il relativo pagamento in un'unica soluzione, fermo comunque restando che la partecipazione alla gara andrà circoscritta ai soli soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale oggi richiesti a pena di esclusione dall'art.80 del d.lgs.n.50 del 2016 (il quale ha sostituito l'art.38 del d.lgs.n.163 del 2006), al fine di soddisfare quelle imprescindibili esigenze di legalità formale che caratterizzano necessariamente anche le procedure di gara volte alla stipula di contratti attivi.

Va da sé che le condizioni del bando andranno calibrate sul presupposto che il vincitore della gara possa essere soggetto diverso da Long Life Formula S.p.a., e quindi dovrà essere garantito il rispetto delle regole imposte ai soci dall'art. 8 dello Statuto in materia di alienazione delle partecipazioni e del diritto di prelazione spettante ai soci.

b) Qualora la gara bandita andasse deserta, le Amministrazioni saranno libere di aderire alla "proposta" procedendo alla vendita diretta della partecipazione a LLF. Infatti, l'art. 41 R.D. 23 maggio 1924 n. 827 dispone che *"si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata ... quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte"*.

Né pare d'ostacolo la circostanza che l'art. 92 del medesimo R.D. disponga che *"la trattativa privata ha luogo dopo avere interpellato, se ciò sia ritenuto conveniente, più persone o ditte, si tratta con una di esse"*. La giurisprudenza ha infatti chiarito che *"la normativa summenzionata non considera indispensabile l'interpello preventivo, ma subordina il ricorso all'interpello medesimo ad un apprezzamento di convenienza"*(T.A.R. Veneto - Venezia, 19 gennaio 2005 n. 129, in Foro Amm. TAR 2005, 1, 40), risultando la norma rispettata *"allorquando siano congruamente indicate le ragioni che rendono conveniente la trattativa privata singola"* (TAR Piemonte 14 marzo 1991 n. 111, in Foro Amm. 1991, 2643).

Trattativa diretta che è pienamente giustificata proprio nel caso di gara deserta, sul presupposto che l'interpello pare più ragionevolmente riferibile a quei casi (urgenza, speciali ed eccezionali circostanze) in cui è astrattamente identificabile una platea di possibili soggetti interessati, che nel caso di gara deserta è *in re ipsa* non sussista.

Ovviamente, la trattativa privata presuppone che l'affidamento diretto abbia luogo senza variazione del prezzo e delle altre condizioni di vendita; qualora, infatti, l'oggetto della procedura dovesse essere anche solo in parte diverso da quello precedente il ricorso alla trattativa privata sarebbe illegittimo (*ex multis* Cons. Stato, Sez.IV, 15 maggio 2000 n.2728).

c) Le Amministrazioni potranno aderire alla "proposta" anche nell'ipotesi in cui LLF partecipi all'asta e se l'aggiudichi, ovvero quest'ultima venga aggiudicata ad un terzo e LLF eserciti il diritto di prelazione previsto dallo statuto.

In proposito, il punto 4 dell'"offerta" specifica che LLF *"intende parimenti impegnarsi ad assumere tutti gli impegni di cui alla proposta medesima anche nel caso in cui la proprietà della partecipazione azionaria" le "venga aggiudicato all'esito della gara o la stessa Long Life Formula decida di esercitare il diritto di prelazione previsto dallo Statuto di Terme di Castrocaro S.p.a."*.

d) Nel caso infine in cui l'asta venga aggiudicata ad un terzo e LLF non eserciti il diritto di prelazione previsto dallo statuto, le Amministrazioni non potranno aderire alla "proposta". In tale ipotesi, esse dovranno mettere a gara le residue partecipazioni in conformità alle regole che - data l'imminente entrata in vigore del "testo unico" sopra richiamato - saranno a quel tempo vigenti.

## **2) La seconda gara**

Nell'ipotesi di adesione degli Enti alla "proposta", la seconda gara dovrà essere indetta in data successiva alla ricapitalizzazione della società, prevista dalla "proposta" (ma in ogni caso nel rispetto della scadenza dell'eventuale data fissata dalla legge per la definitiva alienazione della partecipazione in discorso), e riguarderà le quote di partecipazione societaria che residueranno nella titolarità degli enti pubblici all'esito della dismissione della prima *tranche* e dell'aumento di capitale previsto dalla "proposta" stessa.

Va da sé che anche tale seconda gara dovrà essere strutturata nel rispetto delle regole imposte ai soci dallo Statuto in materia di alienazione della partecipazione e diritto di prelazione, ponendo a base d'asta il prezzo che all'epoca risulterà congruo, previo eventuale esperimento di nuova perizia.

## **D) Le motivazioni atte a giustificare il mutamento di percorso e l'adozione del prospettato percorso in più *tranches***

Il mutamento del percorso di dismissione in essere, e l'adozione del percorso sopra ipotizzato dovranno essere articolatamente motivati sulla scorta degli elementi di fatto e di diritto caratterizzanti la fattispecie, essendo obbligo delle Amministrazioni di dar conto della *"corretta e ponderata valutazione dell'interesse pubblico alla rimozione degli atti già adottati"* (T.A.R. Puglia - Bari, 22 aprile 2013 n. 615, in Fo. Amm. TAR 2013, 4, 1326) e del corrispondente interesse all'adozione di un nuovo percorso.

1) Tali motivazioni dovranno innanzitutto riguardare la convenienza dell'operazione sotto il profilo economico, essendo obbligo dell'Amministrazione *"evitare svendite o speculazioni dei soggetti privati nella determinazione del prezzo di acquisto della partecipazione o della società in mano pubblica"* (Corte Conti - Sez. Reg. Controllo Lombardia, parere 25 giugno 2008 n. 48, in [www.servizi.corteconti.it](http://www.servizi.corteconti.it)). La preponderanza dell'elemento riguardante la convenienza economica dell'operazione è stato, da ultimo, sottolineato anche dal Consiglio di Stato (parere 21 aprile 2016 n. 00968/2016, reso con

riferimento all'art. 10 dell'adottando "testo Unico" in materia di società a partecipazione pubblica).

2) La delimitazione dell'elemento economico non pare tuttavia esaurire lo spettro motivazionale percorribile. La "relazione illustrativa" allegata dal Governo al più volte richiamato "testo unico" approvato in via definitiva il 10 agosto 2016 sottolinea infatti la sussistenza di altri fattori, "inerenti per esempio al contesto economico o sociale, alle prospettive di mercato o alle esigenze di aggregazione", suscettibili di rilievo. Anch'essi potranno essere quindi considerati ai fini della motivazione *de quo*.

3) Sotto il profilo della convenienza economica, pare innanzitutto valorizzabile il fatto che LLF abbia proposto l'acquisizione del 10% della partecipazione azionaria pubblica della società ad un prezzo per azione pari a quello risultante dalla perizia del 25 maggio 2015 e addirittura superiore di oltre 3 euro/azione rispetto a quello risultante dall'integrazione peritale dell'11 luglio 2016.

4) A ciò va aggiunto che l'offerta di acquisto delle predette azioni si inserisce in una proposta che prevede:

(i) la soluzione in termini vantaggiosi del contenzioso in essere tra Terme di Castrocaro S.p.a. e LLF, con obbligo della medesima LLF di ripresa del pagamento dei canoni di affitto dell'azienda, i quali costituiscono - secondo quanto confermato in numerosi incontri dalla Dott. Isabella Landi, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società - l'unico introito di Terme di Castrocaro S.p.a.;

(ii) la disponibilità del socio privato LLF alla ricapitalizzazione della Società, indicata come opportuna e necessaria dal Consiglio di Amministrazione ai fini dell'attuazione del piano di sviluppo deliberato il 20 novembre 2014 per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare ("relazione sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015", pagg. 3 e 6) senza che il relativo onere ricada neppure parzialmente sui soci pubblici.

Anche tali fattori hanno una sicura rilevanza economica, il primo incidendo sul bilancio sociale e quindi sul valore della partecipazione, e il secondo sugli oneri in ipotesi gravanti sulle P.A. interessate nella loro qualità di soci.

5) A fronte di quanto sopra, non paiono sussistere elementi idonei a sostenere che l'alienazione della partecipazione pubblica in due *tranches*, invece che in un'unica soluzione, comporti un danno economico in capo ai soci pubblici.

Va, infatti, evidenziato che, secondo la perizia del 25 maggio 2015, anche "nel caso di eventuale cessione a terzi di un pacchetto azionario che complessivamente garantisca

*all'acquirente l'effettivo controllo della società, lo scrivente [perito] non ritiene applicabile un incremento della valutazione a titolo di premio di maggioranza, stante l'esistenza di altra differenza grezza di valore di segno opposto, rappresentata dall'onere di eventuali futuri aumenti di capitale della società, strutturalmente in perdita. Nell'acquisto di pacchetti azionari di controllo di imprese in perdita, infatti, è frequente che l'onere dei futuri aumenti di capitale ricada interamente sul soggetto controllante, pena il dissesto dell'azione. Gli impegni futuri, in questo caso, eccedono la quota pro-rata espressa dalla percentuale di interessenza e riducono il valore della partecipazione maggioritaria" (perizia, pagg. 63-64).*

Ciò è tanto più vero nel caso di specie, nel quale la quota di partecipazione pubblica alla società complessivamente intesa, pari al 51% del totale, non pare consentire agli Enti l'effettivo controllo della società ipotizzato dalla perizia.

L'art. 17 dello Statuto sociale prevede infatti che *"le deliberazioni dell'assemblea ordinaria, fatta eccezione per le deliberazioni concernenti l'approvazione del bilancio e la nomina e la revoca delle cariche sociali, per le quali si applicheranno i quorum deliberativi di legge, dovranno essere approvate da tanti soci che rappresentino almeno il 65% del capitale sociale. Le deliberazioni delle assemblee straordinarie saranno adottate con il voto dei due terzi del capitale sociale, tanto in prima che in seconda convocazione"*.

Ai sensi della medesima norma, per di più, *"spetta all'assemblea ordinaria dei soci, su parere del Consiglio di Amministrazione," di deliberare tra l'altro su materie quali "a) acquisti o vendite aventi ad oggetto aziende o specifici rami d'aziende; b) stipulazione di contratti aventi ad oggetto l'affitto o l'usufrutto di azienda o rami di azienda; c) trasformazione aziendale"* laddove, come si è detto, l'affitto dell'azienda termale costituisce allo stato l'unico *business* della Società

E' dunque oltremodo problematico configurare il rapporto tra uno o più Soci pubblici e la Società in termini di effettivo controllo suscettibile di apprezzamento economico.

6) Pare all'opposto ipotizzabile che l'eventuale adozione di un procedimento di dismissione in più *tranches* costituisca strategia idonea a valorizzare la cessione della partecipazione pubblica.

(i) Da un lato, infatti, la cessione della prima *tranche*, di partecipazione, avverrebbe a valore pari a quello risultante dalla perizia del 25 maggio 2015, e oggettivamente superiore a quello dell'"integrazione" del 11 luglio 2016;

(ii) D'altro lato, la cessione della seconda *tranche* di partecipazione, pari alla quota che residuerà all'esito dell'aumento di capitale, avverrebbe nel contesto di una società già ricapitalizzata e quindi di maggior valore e più appetibile per eventuali terzi acquirenti.

7) A fianco degli elementi di valutazione prettamente economici stanno elementi di contesto e rilievo sociale che paiono tuttavia rilevanti al fine di avvalorare l'opportunità dell'ipotesi di percorso considerata.

(i) In primo luogo, secondo la perizia del 25 maggio 2015, la Società presenta "*il quadro di un'impresa in grave perdita strutturale*" (perizia del 25 maggio 2015, pag. 42). Tale circostanza fa presumere che il mancato coglimento dell'occasione di sbloccare l'*impasse* che vede contrapposti soci pubblici e privato, mediante l'adesione all'"offerta" di quest'ultimo, sia destinata a produrre una diminuzione del valore della società e della corrispondenti quota di partecipazione degli Enti pubblici.

(ii) In secondo luogo, la mancata adesione all'"offerta" di LLF, e in specifico la mancata adozione della deliberazione di aumento di capitale ivi prefigurata entro il termine del 30 novembre 2016 costituisce condizione risolutiva della transazione intervenuta tra Terme di Castrocaro S.p.a. e LLF. Ne seguirebbe un prevedibile nuovo innesco del contenzioso in essere tra le parti per il pagamento della somma di euro 7.892.623,42 oltre interessi pretesa da LLF, il cui esito non è con certezza favorevole alle ragioni della Società, tanto da spingere il relativo Consiglio di Amministrazione a transigere la vertenza.

(iii) In terzo luogo, la disponibilità di LLF, espressa nell'"offerta", di privilegiare la destinazione delle risorse apportate alla società nell'ipotesi di aumento di capitale per la ristrutturazione della piscina del complesso termale pare rispondere agli interessi, di natura pubblicistica, del Comune di Castrocaro Terme ad un rilancio del complesso termale, con immediato e rilevante beneficio per la Comunità locale.

Per tutte le ragioni sopra espresse sia di legittimità che di opportunità, si ritengono sussistenti i presupposti giustificativi per accedere, ovviamente nel rispetto degli obblighi di legge, alla proposta avanzata da LLF, previa modifica ed integrazione delle delibere assunte dagli Enti pubblici preordinate all'avvio del processo di dismissione delle rispettive partecipazioni azionarie nonché dell'Accordo tra essi conseguentemente stipulato.

Distinti saluti.

Prof. Avv. Franco Mastragostino



13

Avv. Gian Patrizio Cremonini



ALLEGATO A)

SCHEMA DI ACCORDO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 14 OTTOBRE 2014 TRA IL COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, LA REGIONE EMILIA ROMAGNA E LA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA PER LA DISMISSIONE DELLE RISPETTIVE QUOTE DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE IN TERME DI CASTROCARO SPA

L'anno duemilasedici (2016), il giorno ..... del mese di ....., in .....  
 ....., e nella sede .....

TRA

**la Regione Emilia-Romagna, cf. 80062590379**, rappresentata da ..... in qualità di ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione dell'atto deliberativo .....

**Il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)**, cf. ...., rappresentato da ....., in qualità di ....., domiciliato per la carica presso la residenza municipale, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione dell'atto deliberativo .....

**la Provincia di Forli-Cesena**, cf. ...., rappresentata da ..... in qualità di ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione dell'atto deliberativo .....

di seguito indicati come "Soggetti sottoscrittori"

Premesso

- che il Comune di Castrocaro Terme e Terra del sole, la Regione Emilia Romagna e la Provincia di Forli-Cesena hanno sottoscritto in data 14 ottobre 2014 un accordo per la dismissione delle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale in Terme di Castrocaro spa;
- che tale accordo disciplina la procedura di dismissione dell'intero pacchetto detenuto dai soggetti sottoscrittori pari al 51% del capitale sociale della società Terme di Castrocaro spa;
- che i sottoscrittori hanno modificato le proprie deliberazioni assunte in tema di dismissione della partecipazione alla Società Terme di Castrocaro S.p.a., prevedendo l'articolazione in due tranches, mediante l'avvio di due distinte procedure:
  - o la prima procedura riguarderà la cessione a terzi del 10% del capitale sociale di Terme di Castrocaro S.p.a., mediante gara pubblica;
  - o la seconda procedura, sempre mediante gara pubblica, da introdursi in data successiva nel rispetto della scadenza dell'eventuale data fissata dalla legge per la definitiva

alienazione della partecipazione, riguardante la quota di capitale che residuerà nella titolarità sottoscrittori;

- che occorre a questi fini integrare l'accordo sottoscritto, nonché modificarlo laddove necessario, prevedendo clausole specifiche per l'esecuzione di questa nuova procedura di vendita in due tranches;
- che per il raggiungimento di dette finalità le tre Amministrazioni Pubbliche, Soggetti sottoscrittori, intendono formalizzare il presente accordo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della legge n. 241/1990, articolo recante la rubrica "Accordi fra Pubbliche Amministrazioni";
- che lo schema del presente Accordo è stato debitamente approvato dai tre Soggetti sottoscrittori, ciascuno secondo le proprie modalità ordinamentali, con i seguenti atti:  
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole: \_\_\_\_\_  
Regione Emilia Romagna: \_\_\_\_\_  
Provincia di Forlì-Cesena: \_\_\_\_\_

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1

##### Premessa

Le premesse al presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

##### Art. 2

##### Oggetto dell'Accordo

I Soggetti sottoscrittori per il perseguimento della dismissione delle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale in Terme di Castrocaro Spa in forma unitaria e con un unico procedimento comune di dismissione integrano ed aggiornano il contenuto dell'accordo dagli stessi sottoscritti il 14 ottobre 2014 di pari oggetto (di seguito "l'accordo"), secondo le regole, le competenze e gli obblighi reciproci individuati agli articoli seguenti.

##### Art. 3

##### Percorso di dismissione "in tranches"

- In modifica di quanto previsto all'articolo 4 lettera b dell'accordo la dismissione dei pacchetti detenuti dai sottoscrittori sarà effettuata con due distinte procedure ad evidenza pubblica: una relativa ad un pacchetto pari al 10% del capitale sociale; ed una in data successiva relativa al residuo pacchetto al tempo detenuto dai sottoscrittori.

L'articolo 4 punto b) dell'accordo viene sostituito dal seguente:

"b) procedure ad evidenza pubblica di alienazione della quota pubblica in due tranches, la prima relativa ad un pacchetto pari al 10% del capitale sociale entro il 2016; la seconda relativa al residuo della quota pubblica entro il 2018".

## Art. 4

## Vigenza disposizioni

Gli articoli:

5: “Delega al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole”;

6: “Commissione di Valutazione e Commissione di gara”

7: “Atti soggetti ad approvazione”;

8: “Oneri finanziari”;

9: “Durata dell'Accordo”

dell'Accordo 14/10/2014 sono confermati, precisando che le attività ivi previste sono da intendersi riferite alle due procedure di evidenza pubblica richiamate nel precedente art. 3.

## Art. 5

## Durata dell'Accordo integrativo

Il presente Accordo conserverà validità ed efficacia fino al perfezionamento delle azioni e dei procedimenti amministrativi definiti alle lettere a) e b) dell'articolo 4) dell'Accordo 14/10/2014.

Il presente Accordo potrà essere modificato e/o integrato previa approvazione formale delle modifiche e/o integrazioni da parte di tutti i Soggetti sottoscrittori.

Il presente Accordo potrà essere risolto solo per decisione unanime di tutte le Amministrazioni Pubbliche, Soggetti sottoscrittori, e, in tal caso le obbligazioni già sorte in attuazione dell'Accordo medesimo andranno adempiute dal punto di vista finanziario secondo le quote percentuali di accollo degli oneri finanziari definite dall'Art.8 dell'Accordo 14/10/2014.

I Soggetti sottoscrittori convengono e si danno reciprocamente atto dell'esclusione della facoltà di recesso unilaterale dal presente Accordo, stante la connessione delle finalità perseguite dai Soggetti sottoscrittori con l'Accordo stesso, fatta salva la causa di forza maggiore per intervenute modifiche di legge.

Per la REGIONE EMILIA ROMAGNA

---

Per il COMUNE di CASTROCARO TERME e TERRA del SOLE

---

Per la PROVINCIA di FORLI'-CESENA

---

## COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

### BANDO DI VENDITA AZIONI DELLA SOCIETA' "TERME DI CASTROCARO S.P.A.", DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA E DELLA PROVINCIA DI FORLI'-CESENA.

#### IL COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

Il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, nel seguito "Comune di Castrocaro Terme", su mandato della Regione Emilia Romagna e della Provincia di Forlì-Cesena, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. ".....", avente ad oggetto:

"....."

#### RENDE NOTO

che il **giorno** ....., nella sede ....., davanti al dirigente del Servizio ..... **avrà luogo un'asta pubblica**, finalizzata alla cessione di una quota delle partecipazioni azionarie di proprietà degli Enti sopra indicati nella società "TERME DI CASTROCARO S.P.A.", con presentazione da parte dei concorrenti di offerta segreta esclusivamente pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, con le modalità operative di cui agli artt. 73 lettera c), 76 e 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., per la vendita di una parte del pacchetto azionario di proprietà dei tre Enti sopra indicati, corrispondente a **n. 55.503 azioni, pari al 10,00% del capitale sociale.**

<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>EURO 1.459.728,90</b>
	<b>(unmilionequattrocincinquantanovemila/novanta)</b>
<b>CAUZIONE 2%</b>	<b>EURO 29.194,58</b>
	<b>(ventinovemilacentonovantaquattro/58)</b>

La procedura prevede esclusivamente la presentazione di Offerte pari o in Aumento. Le stesse dovranno essere formulate di importo pari o superiore rispetto all'importo complessivo a base d'asta, come sopra determinato .

Non sono ammesse offerte parziali, né offerte condizionate.

Si precisa che il presente Bando costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i.

Il prezzo unitario delle azioni in vendita, a base d'asta, è fissato in **Euro 26,30 (ventiseivirgolatrenta).**

Non è consentita la presentazione di più Offerte riferite al lotto di azioni poste in vendita da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile.

Non sono ammesse offerte parziali in nessuna fase della gara, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o incomplete.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare, né alcuna cessione

dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali e le procure speciali.  
Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico notarile o per scrittura privata autenticata da notaio, e allegata in originale o copia autentica all'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

### **1.DESCRIZIONE DELLE PARTECIPAZIONI**

Le partecipazioni oggetto della vendita congiunta sono costituite per il Comune di Castrocaro Terme da n. 33.301 (trentatremilatrecentouno) azioni pari al valore nominale di Euro 333.010,00, per la Regione Emilia Romagna da n. 11.101 (undicimilacentouno) azioni pari al valore nominale di Euro 111.010,00 e per la Provincia di Forlì- Cesena da n. 11.101 (undicimilacentouno) azioni pari al valore nominale di Euro 111.010,00. Complessivamente, quindi, viene posta in vendita congiunta una quota pari al 10,00% dell'intero capitale sociale, attualmente fissato in Euro 5.550.310,00.

**E' fatto salvo il diritto di prelazione spettante agli attuali Soci e la clausola di gradimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, disposti dal vigente Statuto sociale.**

Si dà atto che alla data di pubblicazione del presente bando il capitale sociale della "TERME DI CASTROCARO S.P.A." è composto come segue (in migliaia di Euro):

Socio	N. Azioni	Capitale	%	Diritto
LONGLIFE FORMULA S.P.A.	271.950	2.719,50	49,00	proprietà
COMUNE DI CASTROCARO TERME	169.833	1.698,33	30,60	proprietà
REGIONE EMILIA ROMAGNA	56.615	566,15	10,20	proprietà
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA	56.615	566,15	10,20	proprietà
TERME DI AGNANO S.P.A.	18	0,18		proprietà
TOTALE CAPITALE SOCIALE	555.031	5.550,31	100,00	

Oggetto del mandato conferito dalla Regione Emilia Romagna e dalla Provincia di Forlì-Cesena al Comune di Castrocaro Terme, è l'espletamento della procedura pubblica di cessione congiunta delle azioni e di ogni altro atto necessario e conseguente.

### **2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI**

Possono presentare offerta le persone fisiche e/o giuridiche in possesso dei seguenti requisiti:

- che non si trovino in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art.80, del D.Lgs, 18 aprile 2016, n. 50 (codice degli appalti pubblici e dei contratti), in quanto applicabili ai contratti attivi della Pubblica Amministrazione;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione o altra procedura concorsuale;
- che non abbiano subito una sentenza passata in giudicato per fallimento, interdizione e inabilitazione;
- che non abbiano sede, residenza o domicilio in uno dei Paesi elencati nella "black list" di cui al D.M. del 4 maggio 1999, come disposto dall'art. 37, comma 1, del D.L. 78/2010, modificato dalla legge di conversione n. 122/2010 e che non abbiano ottenuto o richiesto

specifica autorizzazione ministeriale ai sensi del citato art. 37.

In caso di offerta proveniente da persona giuridica, dovranno possedere i presenti requisiti: tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, il socio unico, ovvero il socio di maggioranza;

I predetti requisiti devono essere posseduti al momento dell'offerta e dovranno essere mantenuti in capo ai soggetti partecipanti per tutte le fasi successive della procedura.

L'amministrazione ha facoltà di chiedere ai soggetti interessati chiarimenti in ordine al contenuto delle attestazioni o documenti presentati in relazione ai requisiti sopra elencati e di verificare in ogni momento la veridicità delle dichiarazioni rese dai candidati.

**Non possono presentare offerta congiunta soggetti temporaneamente raggruppati a qualsiasi titolo.**

### **3. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE E DELLE OFFERTE**

Per prendere parte alla presente procedura di gara, i soggetti interessati dovranno far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e su cui dovrà essere riportata, a pena di esclusione dalla procedura di gara, la seguente dicitura:

*"Gara relativa alla vendita delle azioni di TERME DI CASTROCARO S.p.A. di proprietà del Comune di Castrocaro Terme, della Regione Emilia Romagna e della Provincia di Forlì Cesena –Offerta -SCADENZA"* contenente la documentazione amministrativa (busta A) e l'Offerta (busta B) entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,00 del ....., a pena di esclusione al seguente indirizzo

•Consegna a mani presso lo Sportello Protocollo generale del Comune di Castrocaro Terme: Via G. Marconi n. 81, Castrocaro Terme e Terra del Sole, da lunedì a venerdì dalle 8.30 alle 13.00.

•Mediante Raccomandata A/R indirizzata al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Via G. Marconi n. 81, 47011 Castrocaro Terme e Terra del Sole

•tramite agenzia di recapito autorizzata (con consegna all'Ufficio Protocollo, che rilascerà una ricevuta con ora e data del deposito).

I plichi pervenuti oltre il termine perentorio o ad indirizzi diversi da quello indicato non saranno presi in considerazione.

Il recapito del plico entro il termine indicato, qualunque sia il mezzo prescelto per l'invio, rimane ad esclusivo rischio del mittente. Al fine del rispetto del termine di cui sopra farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione del plico al Protocollo comunale.

Oltre il termine sopra indicato, non sarà valida alcuna altra Offerta, anche sostitutiva od aggiuntiva di Offerta precedente.

I plichi che pervenissero in forma diversa da quella prescritta e quelli che per qualsiasi motivo, sia pure per forza maggiore, giungessero in ritardo, non saranno ritenuti validi.

**Il Responsabile del Procedimento è..... il tel. -fax-e-mail**

#### Preparazione dei plichi

Ciascun plico dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione, due buste separate, sigillate e controfirmate su ogni lembo di chiusura dall'offerente (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica), o da un procuratore munito di procura speciale,

in modo tale da impedirne l'apertura senza alterazione, denominate rispettivamente **documentazione amministrativa (Busta A)** e **Offerta economica (Busta B)**.

Tutta la documentazione dovrà essere presentata per iscritto, esclusivamente in lingua italiana.

➤ **BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** –dovrà contenere i seguenti documenti a pena di esclusione:

1.istanza di partecipazione in bollo, sottoscritta con firma leggibile dall'offerente (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica), o da un procuratore munito di procura speciale, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore;

1.dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, in carta libera sottoscritta dall'offerente (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica), o da un procuratore munito di procura speciale, attestante i requisiti di cui **al precedente paragrafo "SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI"**;

2.per chi agisce per procura in nome o per conto di terzi, la procura speciale, in originale o copia autenticata, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio;

3. referenze bancarie;

4.deposito cauzionale o avvenuta costituzione della garanzia.

#### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

**Quanto alla dichiarazione sostitutiva di cui al punto 2, si precisa che l'Offerente dovrà dichiarare ai sensi degli art.46 e 47 del dpr 445/2000, con assunzione di responsabilità, di cui all'art.76 in caso di dichiarazioni mendaci, il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo "SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI", utilizzando l'apposito modello allegato oppure con dichiarazione che, pena l'esclusione dalla gara, riporti esattamente il medesimo contenuto del modello allegato.**

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal soggetto interessato (per le persone fisiche), dal legale rappresentante (per le persone giuridiche) o da un procuratore munito di apposita procura speciale.

inoltre il concorrente dovrà dichiarare:

-di aver preso cognizione di tutte le condizioni riportate nel bando di gara;

-di aver preso visione dello Statuto sociale della società TERME DI CASTROCARO S.P.A.

- di aver preso visione della documentazione allegata alla procedura di gara, inclusa la perizia di stima della società

-di impegnarsi a corrispondere il prezzo d'acquisto offerto entro la data di perfezionamento del trasferimento delle azioni;

-che l'offerta presentata è vincolante ed irrevocabile fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione dell'offerta;

- di autorizzare il trattamento dei dati ai sensi del D. Lgs, 30 giugno 2003, n. 196.

#### REFERENZE BANCARIE

Apposita dichiarazione di almeno due istituti bancari e/o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs. n. 385/1993 che attestino l'adeguata capacità finanziaria, ai fini dell'offerta, in capo al concorrente persona fisica o persona giuridica.

## CAUZIONE PROVVISORIA

Apposita cauzione provvisoria a garanzia degli adempimenti relativi alla stipula del contratto, dell'importo pari al 2% del valore posto a base di gara di importo complessivo pari ad Euro 29.195,00 (ventinovemilacentonovantacinque), da effettuarsi in uno dei seguenti modi:

–bonifico bancario presso....., indicando come causale “cauzione asta Castrocaro Terme”

–fidejussione a scelta dell'offerente potrà essere bancaria o assicurativa, rilasciata da Istituto di credito iscritto all'albo di cui all'art.13 del D.Lgs. 385/1993 e dovrà essere irrevocabile e incondizionata e deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1944 co.2 e 1957, comma 2 del codice civile, l'operatività per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione aggiudicante, dovrà altresì essere corredata dall'impegno del garante a prorogarne la validità sino al termine della procedura qualora prima del termine di 180 giorni il Comune di Castrocaro Terme comunicasse la necessità di disporre di maggior termine per il completamento della procedura.

Nella **busta A Documentazione** dovrà essere inserito l'originale della ricevuta del bonifico ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa intestata al Comune di Castrocaro Terme, nelle modalità suindicate.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione (bonifico o fideiussione) diverse da quelle sopra indicate, o rilasciate da soggetti diversi da quelli sopra indicati, a pena di esclusione dall'asta.

Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non vincitori dopo l'aggiudicazione definitiva e lo svincolo delle polizze fideiussorie avverrà sempre dopo l'aggiudicazione definitiva finanche nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri soci di TERME DI CASTROCARO SPA.

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà invece trattenuta a titolo di caparra e sarà incamerata qualora il medesimo aggiudicatario non provveda a versare la quota necessaria al raggiungimento dell'intero prezzo di vendita entro la data della stipulazione contrattuale, salvi i maggiori danni.

## **BUSTA B –OFFERTA ECONOMICA**

L'Offerta, redatta in lingua italiana, dovrà essere incondizionata, e dovrà contenere l'indicazione del prezzo unitario di acquisto offerto per ciascuna azione e del prezzo totale offerto per le azioni della società TERME DI CASTROCARO S.P.A.

Il prezzo unitario per azione dovrà essere indicato in cifre, con due decimali. Il prezzo complessivo delle azioni dovrà essere indicato in lettere. Nel caso di discordanza sarà ritenuto valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'Offerta, sarà vincolante per 180 giorni dalla data di presentazione.

L'Offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente (persona fisica) o dal legale rappresentante (se persona giuridica) o da procuratore speciale, accompagnate dalla fotocopia del loro documento di identità..

#### **4.CAUSE DI ESCLUSIONE**

Costituiscono cause di esclusione dalla gara:

- Plico ricevuto dal Protocollo oltre i termini previsti dal presente bando,
- Buste, incluso il plico che le contiene, aperte, non sigillate, non firmate sui lembi di chiusura;
- Istanza incompleta, o con sottoscrizione mancante o irregolare;
- mancanza o irregolarità della procura speciale, in caso in cui l'offerta sia presentata da soggetto diverso dal rappresentante legale;
- mancanza della dichiarazione del possesso dei requisiti di partecipazione;
- Mancanza anche di un solo documento da inserire nella busta A;
- Mancata costituzione della cauzione provvisoria o costituzione irregolare rispetto a quanto previsto nel presente bando;
- Offerta incompleta, con firme mancanti, indeterminata, condizionata o parziale, oppure in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara;
- Doppia offerta da parte di chiunque manifesti l'intenzione di partecipare alla gara, in qualsiasi forma
- la mancanza anche di un solo requisito tra quelli prescritti per partecipare alla gara;
- avere, ai sensi di quanto disposto dall'art. 37 comma 1 del D.L. 78/2010 così come modificato dalla legge di conversione n. 122/2010, sede, residenza o domicilio in Paesi cosiddetti "black list" elencati nel decreto del Ministero delle Finanze del 4 maggio 1999, modificato dall'art. 1 del Decreto del Ministero dell'Economia del 12 febbraio 2014 e nel Decreto del Ministero dell'Economia del 21 novembre 2001 ovvero di avere sede, residenza o domicilio in Paesi così detti "black list" e di non essere in possesso dell'autorizzazione ministeriale prevista dal citato art. 37;

#### **5 .MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'asta verrà esperita in seduta pubblica ed in un unico lotto il giorno ..... alle ore ....., presso il Comune di Castrocaro Terme, nella Sala Riunioni del Consiglio Comunale, in Via G. Marconi n. 81.

Verranno applicate le modalità operative di cui agli artt. 73 lettera c), 76 e 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i.

Alla seduta pubblica presenzierà una apposita Commissione, incaricata per lo svolgimento dell'asta, formata secondo quanto disposto dall'"accordo" sottoscritto in data 14 ottobre 2014 fra il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Forlì e Cesena per la dismissione delle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale di Terme di Castrocaro S.p.a. e dal relativo "atto integrativo", sottoscritto dalle medesime parti il \_\_\_\_\_.

All'inizio della seduta, accertata la tempestività e regolarità della presentazione dei plichi, si procederà alla loro apertura in seduta pubblica. Preliminarmente la Commissione provvederà a verificare la completezza e la regolarità formale della documentazione contenuta nella busta A e si pronuncerà sulla conseguente ammissione o esclusione dei concorrenti. E' consentito presenziare alla gara ad un solo rappresentante per ciascun concorrente, che si dovrà qualificare e la cui presenza sarà inserita in verbale.

Per i soli concorrenti ammessi si procederà, nella medesima seduta, all'apertura della busta b contenente l'offerta economica. Il Presidente della Commissione darà lettura delle

offerte e procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia offerto il prezzo più alto rispetto al prezzo minimo a base d'asta.

Nel caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

In caso di discordanza tra il prezzo in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione.

L'aggiudicazione provvisoria ha effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario mentre per l'amministrazione gli obblighi sono subordinati, oltre che alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula del contratto di vendita, all'espletamento e all'esito della procedura per l'esercizio del diritto di prelazione del socio e della clausola di gradimento, di cui ai paragrafi successivi.

L'amministrazione si riserva comunque la facoltà di sospendere e revocare la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio e senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

## **6 .DIRITTO DI PRELAZIONE**

L'aggiudicazione si perfeziona solo a seguito del mancato esperimento del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nei termini e con le modalità previste dall'art. 8 dello Statuto sociale, che si riporta nel seguito per la parte applicabile alla fattispecie: *“Il Socio che intenda trasferire, sotto qualsiasi forma, in tutto o in parte, le proprie azioni dovrà offrirle preventivamente in prelazione agli altri Soci, inviando a tutti i Soci, presso il domicilio risultante dal libro Soci, lettera raccomandata A/R da spedirsi in copia all'Amministratore unico o al Presidente del Consiglio di Amministrazione. Nella comunicazione dovranno essere indicate l'identità del potenziale acquirente, le condizioni della sua offerta, il corrispettivo, le modalità e i tempi di pagamento. Il diritto di prelazione da parte degli altri Soci deve essere esercitato entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, mediante lettera raccomandata A/R, contenente l'indicazione delle azioni per le quali la prelazione è esercitata, da inviare al Socio offerente e in copia per conoscenza all'Amministratore unico o al Presidente del Consiglio di Amministrazione.*

-Omissis –

*Qualora la prelazione non sia esercitata, o qualora le azioni complessivamente richieste dai Soci che intendono esercitare la prelazione siano in numero inferiore a quelle offerte, la prelazione si intenderà come non esercitata e il Socio offerente sarà libero di perfezionare il trasferimento al terzo, entro i trenta giorni successivi, purché al prezzo ed alle condizioni tutte comunicate agli altri Soci. Qualora non vi provveda nel suddetto termine, o agisca in difformità a quanto precedentemente comunicato le azioni saranno nuovamente soggette alla clausola di prelazione.*

-Omissis –

*Nel caso di esercizio della prelazione, il trasferimento delle azioni e il pagamento del prezzo determinato come sopra dovranno avere luogo entro il medesimo termine previsto dalla comunicazione di cui al punto 8.1 che precede.*

-Omissis –

*Qualunque trasferimento compiuto in contrasto con o senza il rispetto del disposto della presente clausola sarà inefficace nei confronti della Società e degli altri Soci.”*

Il Comune di Castrocaro Terme provvederà quindi ad attivare, immediatamente dopo la fase di aggiudicazione provvisoria, la procedura per l'offerta in prelazione ai soci, comunicando agli stessi le condizioni di vendita delle azioni determinatesi a seguito della gara, come previsto dallo Statuto.

Nel caso in cui gli altri soci della società TERME DI CASTROCARO S.P.A. si avvalgano, entro il termine di trenta giorni, del suddetto diritto loro spettante, esercitando la prelazione

per il totale delle azioni poste in vendita mediante la gara d'asta, l'aggiudicatario provvisorio non potrà vantare alcun diritto o titolo all'aggiudicazione definitiva e/o alla stipulazione del contratto di cessione delle azioni nei confronti del Comune di Castrocaro Terme, della Regione Emilia Romagna e della Provincia di Forlì-Cesena.

In ogni caso non potrà far valere nessuna forma di responsabilità, neanche precontrattuale, nei confronti del Comune di Castrocaro Terme, della Regione Emilia Romagna e della Provincia di Forlì-Cesena. In qualsiasi caso non verrà corrisposto alcun indennizzo ai soggetti ammessi e partecipanti alla presente gara.

## **7. CLAUSOLA STATUTARIA DI GRADIMENTO DEL NUOVO SOCIO**

L'art. n. 8 dello Statuto della Società prevede la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione per il trasferimento delle azioni a soggetti diversi dagli altri possessori. Il Consiglio di Amministrazione può negare tale autorizzazione con decisione motivata entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza da parte del socio istante. In caso di diniego il Consiglio di Amministrazione compirà ogni ragionevole tentativo per il collocamento delle azioni tra i Soci aventi diritto, entro il termine massimo di 120 giorni. Trascorso infruttuosamente tale termine le azioni in oggetto potranno essere liberamente trasferite a terzi, purché nel termine massimo dei sei mesi successivi. Trascorso inutilmente anche questo termine l'azionista dovrà preventivamente offrire in opzione agli altri soci.

Qualunque trasferimento compiuto in contrasto o senza il rispetto della clausola di gradimento è inefficace nei confronti della società e dei soci.

In caso di diniego e di trasferimento delle azioni a terzi diversi dall'aggiudicatario provvisorio, quest'ultimo non potrà far valere nessuna forma di responsabilità, neanche precontrattuale, nei confronti del Comune di Castrocaro Terme, della Regione Emilia Romagna e della Provincia di Forlì-Cesena. In qualsiasi caso non verrà corrisposto alcun indennizzo ai soggetti ammessi e partecipanti alla presente gara.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'effettiva idoneità della documentazione presentata in sede di gara e della veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, nonché per la stipula del contratto all'espletamento con esito favorevole degli accertamenti di cui al D.Lgs. n. 159/2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).

## **8 PROFILO DELLA SOCIETA' TERME DI CASTROCARO S.P.A.**

La società per azioni TERME DI CASTROCARO S.P.A. è iscritta nel Registro delle Imprese di Forlì Cesena al n. 00124390402, Numero REA FO 109834. con sede legale in Castrocaro Terme e Terra del Sole, Via G. Marconi n. 14/16, iscritta nel Registro delle Imprese di Forlì – Cesena al n. 00124390402 ed al n. 109834 del R.E.A. La società ha sede legale a Castrocaro Terme, Via G. Marconi n. 14/16. La durata è stabilita sino al 31 dicembre 2050.

Il capitale sociale sottoscritto e versato è determinato in Euro 5.550.310,00 costituito da n. 555.031 azioni del valore nominale unitario pari ad Euro 10,00.

La società ha per oggetto la valorizzazione e lo sfruttamento di tutte le acque termali e minerali esistenti o che venissero scoperte nell'ambito del compendio termale, nonché le attività accessorie e complementari quali la produzione ed il commercio anche al minuto delle stesse e di tutti i prodotti derivati, ivi compresi preparati chimici, farmacologici e cosmetici, la gestione di esercizi pubblici di cura, turistici, ricreativi ed alberghieri. Può inoltre compiere tutte quelle altre operazioni commerciali, industriali, immobiliari, mobiliari e finanziarie che l'organo amministrativo riterrà necessarie, utili ed opportune per il

raggiungimento dell'oggetto sociale.

Si veda l'art. 2 dello Statuto vigente per una completa disanima dell'oggetto sociale.

La società TERME DI CASTROCARO S.P.A. è attualmente una società immobiliare, il cui patrimonio è costituito prevalentemente da fabbricati di pregio e di interesse storico, molti dei quali soggetti a vincolo di tutela ai sensi dell'art. 10, primo comma ed art. 12, primo comma, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Tali fabbricati costituiscono, nel loro insieme, il compendio termale di Castrocaro, non frazionabile ed oggetto di ingenti investimenti futuri per l'ammodernamento e per la manutenzione ciclica e straordinaria.

Rientra nelle previsioni a breve termine della Società la convocazione di Assemblea straordinaria portante, all'ordine del giorno, la proposta di aumento di capitale, in forma scindibile e perciò soggetto a sottoscrizione in più *tranches* e comunque entro dodici mesi, con diritto d'opzione riservato ai soci, da euro 5.550.310 a euro 9.590.310 con sovrapprezzo di euro 16,30.

Le sorgenti da cui è attinta l'acqua termale e minerale sono proprietà dello Stato, il loro sfruttamento è oggetto di concessioni a favore della società, a tempo indeterminato.

La società TERME DI CASTROCARO S.P.A. non gestisce direttamente le attività alberghiere e termali nel compendio, avendo stipulato con il Socio privato "LONG LIFE FORMULA S.P.A." un contratto di affitto di azienda la cui scadenza è fissata al 31 dicembre 2023. Il corrispettivo contrattuale rappresenta sostanzialmente l'unica fonte di ricavi operativi della Società e LONG LIFE FORMULA S.P.A. è l'unico cliente.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto sociale, le delibere dell'assemblea ordinaria devono essere approvate da tanti soci che rappresentino almeno **il 65% del capitale sociale**. Fanno eccezione le delibere di approvazione del bilancio d'esercizio e quelle relative al rinnovo delle cariche sociali, per le quali si applica il quorum di legge.

Tutte le altre informazioni in merito alla gestione della società, alla sua dinamica reddituale e finanziaria ed alla sua consistenza patrimoniale sono contenute nella documentazione indicata nel paragrafo successivo.

## **9. DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA RELATIVA ALLA SOCIETA'**

### **"TERME DI CASTROCARO S.P.A."**

Costituisce documentazione della Procedura allegata al presente Bando:

- Statuto in vigore della società TERME DI CASTROCARO S.P.A.;
- Elenco azionisti della società;
- Visura camerale storica della società;
- Bilanci d'esercizio approvati, con relativi allegati, per gli esercizi 2011 – 2012 -2013 – 2014 e 2015;
- Perizia giurata di stima del valore economico netto della società del 29 maggio 2015 e perizia integrativa di stima del 11 luglio 2016.

Tale documentazione potrà essere scaricata accedendo ad uno dei seguenti siti della rete internet:

[www.comune.castrocarotermeeterradelsole.fc.it/](http://www.comune.castrocarotermeeterradelsole.fc.it/)

[web.provincia.fc.it/](http://web.provincia.fc.it/)

[www.regione.emilia-romagna.it/](http://www.regione.emilia-romagna.it/)

Eventuali richieste di chiarimenti sul bando di gara, sulla procedura e sulla documentazione allegata potranno essere richieste in lingua italiana entro le ore 12.00 del ..... Inviando il quesito tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica .....

I relativi chiarimenti, qualora il quesito sia giudicato ammissibile da parte della stazione aggiudicante, a suo insindacabile giudizio, verranno pubblicati nella pagina dei siti web sopra indicati dedicata alla gara, in apposita sezione, a salvaguardia delle pari condizioni dei partecipanti alla procedura.

## **10. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il Comune di Castrocaro Terme si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni rese e delle autocertificazioni prodotte dall'offerente.

Resta inteso che la non veridicità delle dichiarazioni rese e delle autocertificazioni prodotte dall'offerente comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. Il Comune di Castrocaro Terme in tal caso, avrà diritto ad incamerare il deposito cauzionale, salvo ed impregiudicato il diritto al risarcimento del maggior danno.

Il verbale di gara non tiene luogo di contratto. L'aggiudicatario, deve ritenersi vincolato fin dal momento della chiusura pubblica della gara, mentre tale vincolo sarà effettivo per il Comune di Castrocaro Terme, la Regione Emilia Romagna e la Provincia di Forlì Cesena solo a seguito dell'esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione senza che alcuno degli aventi titolo lo eserciti, ottenuta dai Soci l'autorizzazione preventiva del Consiglio di Amministrazione in merito al trasferimento di proprietà delle azioni, il Comune di Castrocaro Terme con Determina Dirigenziale procederà all'aggiudicazione definitiva, previa acquisizione d'ufficio della documentazione comprovante la veridicità delle dichiarazioni, rese dal concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

Il Comune di Castrocaro Terme, esaurite tutte le procedure illustrate, comunicherà all'aggiudicatario l'avvenuta aggiudicazione definitiva ed il termine entro cui saranno stipulati i relativi contratti di vendita rispettivamente con il Comune di Castrocaro Terme, con la Regione Emilia Romagna e con la Provincia di Forlì Cesena.

L'aggiudicatario definitivo sarà invitato ad indicare entro 10 giorni dalla comunicazione suindicata, il nome del notaio e istituto di credito o intermediario abilitato, che dovrà essere identificato tra quelli operanti sulla piazza della Provincia di Forlì Cesena, presso il quale si intende effettuare la stipula dei tre atti di cessione delle azioni, uno con il Comune di Castrocaro Terme, uno con la Regione Emilia Romagna ed uno con la Provincia di Forlì Cesena.

La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma dei contratti, comporta per l'aggiudicatario medesimo la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente e il diritto per il Comune di Castrocaro Terme ad incamerare il deposito cauzionale prestato, nonché al risarcimento del maggior danno.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire come segue:

➤ il prezzo offerto in sede di presentazione delle Offerte relativamente alla cessione di n. 33.301 azioni, pari al 6,00% del capitale sociale, detenute dal Comune di Castrocaro Terme, dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto, presso la Tesoreria del Comune: codice IBAN IT ..... in un'unica soluzione con valuta entro il giorno della stipula del contratto; la distinta del bonifico dovrà essere presentata all'Ufficiale Rogante prima della stipula del contratto;

➤ il prezzo offerto in sede di presentazione delle Offerte relativamente alla cessione di n. 11.101 azioni, pari al 2,00% del capitale sociale detenute dalla Regione Emilia Romagna, dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto, presso ..... della Regione: codice IBAN IT ..... in un'unica soluzione con valuta entro il giorno della stipula del contratto; la distinta del bonifico dovrà essere presentata all'Ufficiale Rogante prima della stipula del contratto;

➤ il prezzo offerto in sede di presentazione delle Offerte relativamente alla cessione di n. 11.101 azioni, pari al 2,00% del capitale sociale detenute dalla Provincia di Forlì Cesena, dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto, presso la Tesoreria Provinciale: codice IBAN IT ..... in un'unica soluzione con valuta entro il giorno della stipula del contratto; la distinta del bonifico dovrà essere presentata all'Ufficiale Rogante prima della stipula del contratto.

**Tutte le spese contrattuali ivi comprese le spese notarili, il costo della perizia di stima del valore delle azioni, imposte, diritti, commissioni saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.**

Inoltre sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 26 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito con modificazioni in legge dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, le spese per la pubblicazione telematica del bando sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, serie speciale relativa ai contratti pubblici, sul profilo di committente della stazione aggiudicante. Tali spese dovranno essere rimborsate al Comune di Castrocaro Terme entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, secondo le modalità che verranno comunicate dal Comune stesso.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva saranno svincolate le fidejussioni bancarie o assicurative presentata in sede di offerta, o restituiti i depositi cauzionali versati dagli altri offerenti. La cauzione eventualmente versata dall'aggiudicatario verrà considerata in conto prezzo.

## **11.FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia relativa al presente bando sarà competenza in via unica ed esclusiva il giudice del Foro di Bologna, con esclusione della clausola arbitrale.