

## INVITO

### ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE NON VINCOLANTI PER L'ACQUISTO DELLA PARTECIPAZIONE DI UNIECO S.C. IN L.C.A. NELLA SOCIETÀ "LE PIAZZE S.R.L." E DEI CREDITI FINANZIARI E COMMERCIALI DALLA STESSA DETENUTI NEI CONFRONTI DELLA MEDESIMA SOCIETÀ

#### Premesso che

- A. Unieco Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa ("**Unieco**") è una società cooperativa che ha promosso e realizzato numerosi e rilevanti interventi immobiliari, direttamente o in *joint venture* con altri operatori del settore;
- B. con decreto n. 161 del 7 aprile 2017, il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto, ai sensi dell'art. 2545-terdecies cod. civ., la liquidazione coatta amministrativa di Unieco, nominando Commissario Liquidatore il dott. Corrado Baldini;
- C. Unieco è titolare della quota rappresentante il 100% del capitale sociale della società "Le Piazze S.r.l.", con sede legale in Reggio Emilia, via Meuccio Ruini n. 10, P.IVA/CF 02338620350 e REA RE-272755, ("**Le Piazze**"), proprietaria dell'azienda esercitata all'interno del Centro Commerciale "Le Piazze" di Castel Maggiore (BO);
- D. le quote di partecipazione al capitale sociale di Le Piazze detenute da Unieco sono costituite in pegno a favore di taluni istituti bancari (i "**Pegni**");
- E. Unieco è altresì titolare di crediti di natura finanziaria e commerciale nei confronti di Le Piazze;
- F. nel contesto della procedura di liquidazione coatta amministrativa, il Commissario Liquidatore di Unieco, Dott. Corrado Baldini, intende cedere a terzi in blocco (i) la partecipazione in Le Piazze, (ii) i crediti di natura finanziaria (finanziamento soci) e di natura commerciale detenuti nei confronti di Le Piazze (l'"**Operazione**") e, pertanto, ha attivato la presente procedura di vendita (la "**Procedura**").

#### Tutto ciò premesso:

Con la presente comunicazione, Unieco, in persona del Commissario Liquidatore Dott. Corrado Baldini, invita i soggetti interessati all'acquisto della quota di Le Piazze e dei crediti detenuti da Unieco nei confronti della medesima società (considerati in blocco, gli "**Asset**") a presentare offerte non vincolanti ("**Offerte Non Vincolanti**") secondo i termini e le modalità meglio descritte nel presente bando ("**Bando**").

#### 1 Soggetti legittimati a presentare Offerte Non Vincolanti

- 1.1 Sono legittimati a presentare Offerte Non Vincolanti per l'acquisto degli Asset:
  - (a) società di capitali validamente costituite secondo l'ordinamento giuridico italiano;
  - (b) società di tipologia sostanzialmente equiparabile a quella indicata alla lettera (a) che precede, costituite secondo l'ordinamento giuridico di uno degli Stati membri dell'Unione Europea o di altri Stati che soddisfino le condizioni di reciprocità e che non rientrino nelle liste degli Stati c.d. "*black list*";

- (c) fondi di investimento istituiti in Italia o in uno degli Stati membri dell'Unione Europea e gestiti da società di gestione regolarmente iscritte all'apposito Albo dei gestori di FIA istituito presso Banca d'Italia o albo equivalente richiesto ai sensi della normativa dello Stato di appartenenza;
- (d) altri organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia o in uno degli Stati membri dell'Unione Europea, regolarmente autorizzati e/o iscritti negli albi previsti della normativa dello Stato di appartenenza.

1.2 I soggetti di cui all'Articolo 1.1 devono altresì essere in possesso dei seguenti requisiti:

- (a) il potenziale acquirente non deve essersi trovato, nei 24 (ventiquattro) mesi precedenti alla data di pubblicazione del presente Bando, e/o non deve trovarsi oggi, in stato di liquidazione volontaria o giudiziale e/o in una delle situazioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile e/o in situazioni equivalenti in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza (salva la dimostrazione di aver superato detta situazione alla data di presentazione dell'offerta non vincolante);
- (b) il potenziale acquirente non deve versare in stato di crisi o di insolvenza né essere stato ammesso o sottoposto, nei 24 (ventiquattro) mesi precedenti alla data di pubblicazione del presente Bando, a qualsiasi procedura che presupponga uno stato di insolvenza o di crisi (es. fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, accordo *ex art. 182-bis LF*, piano attestato *ex art. 67 LF* e procedure simili previste nel relativo Stato di appartenenza), né deve essere pendente alcuna istanza tesa all'ammissione del potenziale acquirente ad alcuna di tali procedure, in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;
- (c) il potenziale acquirente non deve aver mai subito condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, e non deve essere mai stato destinatario dell'applicazione di sanzione su richiesta delle parti ai sensi degli artt. 444 c.p.p. e 63 del Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231, per uno dei reati e degli illeciti amministrativi contemplati nel Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 (di seguito i "**Reati**"); inoltre nessuna delle società controllate e/o collegate *ex art. 2359 c.c.* dal potenziale acquirente deve aver mai subito condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, né è mai stata destinataria dell'applicazione della sanzione su richiesta delle parti ai sensi degli artt. 444 c.p.p. e 63 del Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 per uno dei Reati; infine nessuno degli esponenti con funzioni di rappresentanza, amministrazione o direzione del potenziale acquirente o di una delle società controllate e/o collegate *ex art. 2359 codice civile* deve aver mai subito condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, né essere stato destinatario dell'applicazione di pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno dei Reati. In caso di soggetti non sottoposti alla giurisdizione italiana, il potenziale acquirente e le relative società controllate e/o collegate non devono aver subito condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, per reati commessi nei rapporti con la Pubblica Amministrazione o che comunque comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione in base alla legislazione dello Stato di appartenenza; inoltre nessuno degli esponenti con funzioni di rappresentanza,

amministrazione o direzione del potenziale acquirente o di una delle società controllate e/o collegate deve aver mai subito condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, per reati commessi nei rapporti con la Pubblica Amministrazione o che comunque comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione in base alla legislazione dello Stato di appartenenza o di quello in cui sono stati perseguiti;

- (d) il potenziale acquirente non deve essere o essere stato assoggettato, ovvero – nel caso di imprese in forma societaria – i suoi componenti degli organi di amministrazione, direzione e controllo non devono essere o essere stati assoggettati:
  - (i) a procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione in materia antimafia di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero a procedimenti equivalenti ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza, salvi gli effetti della riabilitazione;
  - (ii) a condanna con sentenza passata in giudicato o con decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per reati gravi in danno dello Stato o dell'Unione Europea che incidono sulla moralità professionale, salvi gli effetti della riabilitazione, ovvero ad analoghi provvedimenti per reati equivalenti ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza;
  - (iii) a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o dell'Unione Europea che incidono sulla moralità professionale, ovvero ad analogo provvedimento per reati equivalenti ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza, salvi gli effetti della riabilitazione;
- (e) il potenziale acquirente e/o le società del suo gruppo e/o fondi gestiti dal potenziale acquirente e/o relativi membri dell'organo esecutivo, non devono versare in una situazione di conflitto di interessi con Unieco, società partecipate da questa, relativi amministratori e/o Commissario Liquidatore;
- (f) il potenziale acquirente deve altresì possedere la capacità economica e finanziaria necessaria per l'acquisto degli Asset.

1.3 Non saranno prese in considerazione Offerte Non Vincolanti proposte da intermediari o da società fiduciarie.

1.4 In caso di Offerte Non Vincolanti proposte per persona da nominare, il soggetto che verrà nominato dovrà soddisfare tutti i requisiti stabiliti nel presente Bando.

1.5 Il soddisfacimento dei requisiti per l'ammissione e la permanenza nella Procedura di cui al presente Articolo 1 dovrà essere dimostrata tramite l'allegazione all'Offerta Non Vincolante di idonea documentazione, che dovrà consistere, nel seguente ordine, in documenti provenienti da pubblici registri, o da pubbliche autorità, o da terzi svolgenti funzioni di controllo, o in documenti ufficiali della società, o in documenti non ufficiali la cui veridicità è confermata da parte dell'organo amministrativo e, ove esistente, dell'organo di controllo in forma di autocertificazione, oppure in una

dichiarazione sostitutiva resa conformemente alle previsioni del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2005 n. 445, ove applicabile.

- 1.6 Il Commissario Liquidatore si riserva la facoltà di verificare la documentazione prodotta dal soggetto istante e di esperire ogni idoneo accertamento circa la veridicità delle dichiarazioni rese, nonché di richiedere ogni ulteriore documentazione utile e/o necessaria.
- 1.7 I soggetti che non soddisfano i requisiti stabiliti dal presente Articolo 1 non verranno ammessi alla Procedura; nel caso in cui venisse accertata la mancanza originaria dei requisiti ivi stabiliti, o nel caso in cui tali requisiti vengano meno nel corso della Procedura, il soggetto interessato verrà senz'indugio escluso dalla Procedura, senza diritto a indennizzi o importi a qualsivoglia titolo e senza responsabilità per Unieco e/o per il Commissario Liquidatore.

## **2 Modalità e termini di presentazione di Offerte Non Vincolanti**

- 2.1 Qualunque soggetto interessato all'acquisto degli Asset dovrà manifestare il proprio interesse tramite comunicazione da inviarsi ai sensi dell'Articolo 5. Tale comunicazione dovrà contenere e/o essere accompagnata da:
  - (a) le informazioni necessarie all'identificazione del potenziale acquirente;
  - (b) l'indicazione dei recapiti da utilizzarsi per le comunicazioni nel corso della Procedura (referente, e-mail, PEC, numero di telefono);
  - (c) una dichiarazione da parte del legale rappresentante che confermi il rispetto di tutti i requisiti stabiliti negli Articoli 1.1, 1.2 e 1.3;
  - (d) copia del presente Bando siglata su ogni pagina e sottoscritta in calce da parte del soggetto interessato, in segno di sua integrale ed incondizionata accettazione di tutti i termini e condizioni ivi indicati.
- 2.2 A seguito della sottoscrizione di un idoneo accordo di riservatezza, verranno forniti un *information memorandum* contenente informazioni sintetiche sugli Asset e, a discrezione del Commissario Liquidatore, eventuale documentazione relativa agli Asset, al fine di permettere al soggetto interessato di formulare un'Offerta Non Vincolante, il cui contenuto minimo è indicato nel successivo Articolo 3. Il Commissario Liquidatore si riserva eventualmente di organizzare, con i soggetti che ne faranno richiesta, incontri di presentazione degli Asset.
- 2.3 Le Offerte Non Vincolanti dovranno pervenire a Unieco via PEC all'indirizzo [lca161.2017reggioemilia@pecliquidazioni.it](mailto:lca161.2017reggioemilia@pecliquidazioni.it) e secondo le modalità di cui all'Articolo 5.1 entro e non oltre le **ore 18:00 del 29 GENNAIO 2021**. Eventuali Offerte Non Vincolanti che pervenissero a Unieco successivamente al predetto termine non verranno ammesse alle fasi successive della Procedura, salvo diversa determinazione discrezionale da parte del Commissario Liquidatore nel caso in cui l'offerente dimostri di non aver potuto rispettare il termine indicato senza sua colpa.

### **3 Contenuto delle Offerte Non Vincolanti**

3.1 Le Offerte Non Vincolanti dovranno riguardare l'acquisto di tutti e non meno di tutti gli Asset, dovranno essere redatte in lingua italiana e contenere, oltre alle informazioni di cui al paragrafo 2.1 che precede, quanto meno le seguenti informazioni:

- (a) informazioni circa il potenziale acquirente, incluso il *track record* in simili operazioni, la struttura del gruppo cui appartiene, indicazione degli investitori;
- (b) richiamo al presente Bando e conferma di tutti i termini e le condizioni ivi indicati;
- (c) il prezzo offerto per gli Asset (nel loro complesso e allocato a ciascun Asset), al netto dei costi di acquisizione e di eventuali imposte, sull'assunto che l'acquisto degli Asset venga effettuato come visto e piaciuto, senza responsabilità per Unieco e con esclusione di dichiarazioni e garanzie ulteriori rispetto a quelle inderogabili di legge in relazione alla cessione degli Asset;
- (d) la descrizione di tutte le assunzioni sulla base delle quali è stato formulato il prezzo;
- (e) se il prezzo verrà pagato con risorse proprie o capitale di terzi, specificando in tale ultimo caso se l'acquisto sarà condizionato all'ottenimento di finanziamenti bancari o altre forme di finanziamento;
- (f) indicazione dei consulenti legali, fiscali, contabili, finanziari, immobiliari, commerciali e tecnici, incaricati di svolgere le varie attività richieste nel corso dell'Operazione; ove alla data di presentazione dell'Offerta Non Vincolante non fossero ancora individuati i consulenti, la comunicazione dovrà essere effettuata non appena conferito l'incarico;
- (g) l'indicazione di qualunque condizione cui è soggetta l'Offerta Non Vincolante;
- (h) l'indicazione di qualunque altra circostanza che possa avere un impatto sull'Operazione.

### **4 Fasi successive della Procedura**

4.1 A seguito della presentazione delle Offerte Non Vincolanti, la Procedura si articolerà, in sintesi, nelle seguenti fasi:

- (a) verifica delle Offerte Non Vincolanti in ordine al rispetto dei requisiti posti dal presente Bando e conseguente identificazione dei potenziali acquirenti ammessi alla fase successiva;
- (b) invio ai soggetti ammessi alla fase successiva di apposita lettera di procedura che regolamenterà:
  - (i) le modalità di accesso alla Data Room predisposta da Unieco e di effettuazione di sopralluoghi nonché le modalità e tempistiche di eventuali sessioni di Q&A;
  - (ii) la durata della fase di *due diligence*;
  - (iii) i contenuti dell'eventuale offerta vincolante, che dovrà essere

accompagnata da una cauzione, anche in forma di garanzia bancaria autonoma, rimossa ogni eccezione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, nonché le modalità ed il termine per il relativo invio ad Unieco;

- (c) svolgimento delle attività di *due diligence* legale, fiscale e tecnica da parte dei soggetti ammessi alla fase successiva; si precisa che nella Data Room verrà reso disponibile il contratto di cessione degli Asset;
- (d) raccolta delle offerte vincolanti cauzionate e selezione, da parte del Commissario Liquidatore della migliore offerta vincolante ricevuta sulla base del prezzo offerto; il Commissario Liquidatore si riserva di prevedere un prezzo minimo per l'acquisto degli Asset che in tal caso dovrà essere comunicato a tutti i soggetti ammessi alla fase di Due Diligence, determinato sulla base della perizia di stima che Unieco ha commissionato ad un esperto indipendente;
- (e) perfezionamento dell'Operazione, ed in particolare:
  - (i) sottoscrizione del contratto preliminare di cessione degli Asset (*signing*), condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione finale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, previo ottenimento del parere del Consiglio di Sorveglianza di Unieco;
  - (ii) a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, sottoscrizione del contratto definitivo di cessione degli Asset (*closing*) e perfezionamento della cessione.
- (f) ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 400/1975, avvenuto il versamento del prezzo da parte dell'acquirente e la stipula del contratto di cessione degli Asset, il MISE – su richiesta del Commissario Liquidatore vistata dal Comitato di Sorveglianza – ordinerà la cancellazione dei Pegni e delle eventuali ulteriori formalità pregiudizievoli sugli Asset.

4.2 Il soggetto che risulterà aggiudicatario degli Asset dovrà versare il prezzo offerto come segue:

- (i) all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di cessione (*signing*), l'acquirente dovrà:
  - i. ove la cauzione accompagnatoria dell'offerta vincolante sia stata costituita in forma di garanzia bancaria, versare la cauzione pari al 10% del prezzo offerto in denaro a titolo anche di acconto prezzo, previa restituzione della garanzia precedentemente consegnata;
  - ii. versare il 40% del prezzo offerto a titolo di integrazione della cauzione e acconto prezzo;
  - iii. garantire il restante 50% del prezzo offerto tramite, a scelta dell'acquirente, versamento in danaro su un conto corrente vincolato (*Escrow Account*) ovvero consegna di una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta e rimossa ogni eccezione a favore di Unieco.
- (ii) all'atto del perfezionamento della cessione (*closing*), l'acconto pari al 50% già corrisposto verrà imputato a prezzo e l'acquirente dovrà

versare il restante 50% del prezzo offerto ovvero, in caso di precedente versamento dello stesso sull'*Escrow Account*, svincolare le predette somme a favore di Unieco.

- 4.3 Il Commissario Liquidatore si riserva di modificare o sospendere la Procedura, come sopra delineata, o singole fasi della stessa, anche a titolo esemplificativo in relazione ad eventuali modifiche normative in ogni caso nel rispetto dei principi di competitività e trasparenza. Eventuali modifiche alla procedura di natura sostanziale saranno oggetto di apposita istanza di autorizzazione presso il Ministero dello Sviluppo Economico.

## 5 Comunicazioni e richieste di chiarimenti

- 5.1 Tutte le comunicazioni relative alla Procedura dovranno essere redatte per iscritto, in lingua italiana, e indirizzate a: **Unieco S.c. in L.C.A.**, Via Meucci Ruini n. 12, 42124 Reggio Emilia, alla c.a. Dott. Corrado Baldini, via PEC [lca161.2017reggioemilia@pecliquidazioni.it](mailto:lca161.2017reggioemilia@pecliquidazioni.it) e all'indirizzo e-mail [c.baldini@sgbstudio.it](mailto:c.baldini@sgbstudio.it) e, in copia conoscenza, a: **Fingiacco S.p.A.**, Via Aurelio Saffi 26, 20123 Milano MI, c.a. Dott. Leopoldo Varasi, mail: [lvarasi@fingiacco.com](mailto:lvarasi@fingiacco.com) ("Advisor Finanziario").
- 5.2 Eventuali richieste di chiarimento e/o informazioni relative alla Procedura e al presente Bando potranno essere indirizzate con comunicazione in lingua italiana, esclusivamente a mezzo posta elettronica all'Advisor Finanziario.

## 6 Ulteriori disposizioni

- 6.1 Né la pubblicazione del presente Bando né la ricezione di manifestazioni di interesse, di offerte non vincolanti e di offerte vincolanti comportano per il Commissario Liquidatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla Procedura o all'Operazione nei confronti dei soggetti istanti e/o offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna pretesa anche a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per la partecipazione alla Procedura (congiuntamente, la "Pretesa").
- 6.2 Il Commissario Liquidatore si riserva la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla Procedura e di sospenderne, interromperne e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i soggetti istanti e/o offerenti possano avanzare, nei confronti del Commissario Liquidatore alcuna Pretesa.
- 6.3 I consulenti del Commissario Liquidatore che lo coadiuvano nello svolgimento della Procedura non assumono alcun obbligo e/o responsabilità nei confronti dei soggetti istanti che, mediante la sottoscrizione del presente Bando, dichiarano di rinunciare a qualsiasi Pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario Liquidatore.
- 6.4 Il presente Bando non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e seguenti del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

- 6.5 Ciascun soggetto interessato sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'Operazione ed alla partecipazione alla Procedura.
- 6.6 Il soggetto che risulterà aggiudicatario degli Asset dovrà sostenere i costi e le spese connessi all'operazione (a titolo esemplificativo, le competenze dovute dalla Procedura agli *advisor* legali e all'Advisor Finanziario e ai notai, i costi di trasferimento degli Asset, le imposte sulla compravendita, gli eventuali oneri per la cancellazione dei gravami) con la specifica esclusione dei costi e degli oneri relativi al perito incaricato da Unieco per la valutazione degli Asset.
- 6.7 Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà, anche con strumenti informativi, in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii. e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (c.d. GDPR); il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima.
- 6.8 Il presente Bando e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana ed è sottoposto alla competenza esclusiva del Foro di Milano.