

AVVISO DI SOLLECITAZIONE ALLA ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A PARTECIPARE AD EVENTUALE SUCCESSIVA PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI UN'AZIENDA

Enea Casadei Baldelli, nella qualità di legale rappresentante della società ACG SPA (c.f. e p. Iva 02519540393), con sede legale in Ravenna, via Aldo Pagani n.1 (di seguito anche solo "ACG"),

RENDE NOTO CHE

- A. ACG s.p.a., con sede legale in Ravenna (RA), via Aldo Pagani 1 - loc. Fornace Zarattini, iscritta al R.E.A. di Ravenna al numero RA - 209115, codice fiscale e partita IVA 02519540393 (di seguito anche solo "ACG", la "Società" o la "Cedente"), è proprietaria di un'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di costruzioni edili ed appalti;
- B. in data 27 maggio 2024, ARCO LAVORI s.c.c. ha trasmesso ad ACG un'offerta non vincolante per l'acquisto, previo affitto, dell'intero compendio aziendale di proprietà della stessa, nell'ambito di una procedura di composizione negoziata della crisi ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, di cui al D.lgs 12 gennaio 2019 n. 14 e ss.mm.ii. (di seguito anche il "CCI");
- C. in ragione del proprio stato di crisi ACG ha poi presentato istanza di nomina dell'esperto indipendente ai sensi dell'articolo 14 CCI per accedere alla procedura di composizione negoziata della crisi (la "Composizione Negoziata") all'interno della quale dar corso, fra l'altro e sulla base del piano di risanamento prospettato da ACG con il supporto dagli *advisors* finanziari, alla cessione dell'azienda, previo affitto della stessa ad ARCO, all'uopo depositando il relativo piano;
- D. a seguito dell'istanza di cui alla precedente Premessa B., è stato nominato l'esperto nella persona del Dott. Federico Giordani;
- E. in 19 luglio 2024, mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio avv. Marco Maltoni di Forlì, è stato stipulato fra ACG ed ARCO LAVORI s.c.c. un contratto d'affitto avente ad oggetto l'intera azienda di proprietà di ACG e già oggetto dell'offerta non vincolante di ARCO richiamata nella premessa B., con durata di 12 mesi, salvo che (i) alla scadenza del dodicesimo mese fosse ancora in corso il procedimento autorizzativo alla cessione dell'azienda ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) CCI, ovvero un eventuale procedimento di selezione competitiva dell'acquirente previsto dagli organi della procedura di Composizione Negoziata,, nel qual caso il termine sarebbe prorogato per il tempo strettamente necessario al verificarsi di tali condizioni e, comunque, non potrà essere eccedente l'ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni, (ii) si proceda alla cessione dell'Azienda prima del decorso dei dodici mesi, ipotesi che non potrà comunque verificarsi prima di dieci mesi (il "Contratto d'Affitto");
- F. contestualmente ARCO LAVORI s.c.c., dando ulteriore corso all'offerta non vincolante richiamata nella premessa B. anche in funzione della strumentalità rispetto alla fattibilità del piano di risanamento di ACG, ha formalizzato, contestualmente alla stipula del Contratto d'Affitto, una proposta irrevocabile d'acquisto della medesima azienda, ai termini ed alle condizioni di seguito specificati

viene offerto con il presente avviso l'acquisto del compendio aziendale di seguito meglio descritto, con richiesta di manifestazione di interesse alle condizioni di seguito indicate; si precisa che, avendo la Società già ricevuto offerta irrevocabile di acquisto ed essendo tale operazione necessaria per consentire la fattibilità del piano di risanamento prospettato da ACG ai propri creditori, l'acquisto dovrà avvenire alle medesime condizioni dell'offerta irrevocabile già ricevuta, e di seguito descritte, o a condizioni migliorative.

1. DESCRIZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE

1.1 Il compendio oggetto dell'offerta

Con il presente avviso, viene offerto da parte di ACG l'acquisto della piena proprietà della propria azienda avente ad oggetto l'attività di costruzioni edili e appalti, costituita da:

- (i) i contratti e le commesse/lavori in corso, in carico ad ACG alla data di stipula del Contratto d'Affitto, comprensivi sia dei lavori in cui l'appaltatore è ARCO LAVORI s.c.c., mentre ACG è mera assegnataria nell'ambito del rapporto consortile in essere con ARCO LAVORI s.c.c., sia di quelli in cui l'appaltatore è direttamente ACG;
- (ii) i beni strumentali, attrezzature, materiali per l'esecuzione dei lavori;
- (iii) i contratti pendenti relativi all'esecuzione dei lavori,
- (iv) i rapporti di lavoro in essere con il personale dipendente addetto all'Azienda;
- (v) le SOA di cui alla data del 19 luglio 2024 era titolare ACG;

oltre all'avviamento commerciale, l'indirizzario clienti, fornitori ed in genere tutte le informazioni relative alla situazione dei rapporti pregressi e attuali, necessarie o utili alla gestione dell'attività dell'azienda, ivi compresi tutti i requisiti di partecipazione alla procedure di affidamento degli appalti, nonché quelli previsti per l'esecuzione dei Lavori e le qualifiche necessarie, ivi comprese quelle già rese disponibili ad ARCO in forza di avalimento del 24.10.2019 ex art.89 DLGS 50/2016 relativo alla gara Iren spa per l'affidamento dei lavori di realizzazione reti di teleriscaldamento e allacciamenti affidamenti mediante accordo quadro, se ed in quanto esistenti, trasferibili e nella propria disponibilità, all'esercizio dell'Azienda (di seguito complessivamente la "Azienda").

Tutte le licenze, i permessi e le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività aziendale saranno trasferiti al cessionario se ed in quanto validi, efficaci ed esistenti alla data del relativo trasferimento.

Nel perimetro aziendale non è compreso il contratto di locazione relativo all'immobile presso il quale è attualmente posta la sede della società.

Resta comunque inteso che il rifiuto, la sospensione dell'adempimento o la risoluzione di contratti pendenti compresi nell'Azienda da parte delle relative controparti contrattuali, per il solo fatto dei mancati pagamenti da parte di ACG di crediti anteriori rispetto alla pubblicazione dell'istanza di cui alla premessa C. non darà luogo a responsabilità di ACG e non darà luogo a variazioni del Prezzo.

I rapporti di lavoro con i lavoratori dipendenti inclusi nell'Azienda al momento della stipula del Contratto d'Affitto saranno trasferiti, in coerenza con l'Accordo Sindacale, con i relativi diritti costituiti in virtù di legge o atti di pari efficacia, di contratto collettivo nazionale, di accordo interconfederale o aziendale, di usi aziendali, di talchè i Lavoratori Dipendenti passeranno all'acquirente senza soluzione di continuità e senza periodo di prova, conservando i livelli di inquadramento e CCNL applicato, Edili Artigianato e PMI – che l'acquirente si impegna ad applicare al personale interessato dal trasferimento anche in deroga a quanto previsto dall'art. 2112, comma 3, del codice civile – mantenendo il medesimo orario di lavoro, anzianità di servizio, le attuali condizioni economiche, giuridiche e normative, collettive e/o individuali derivanti dall'applicazione del CCNL Edilizia Imprese Artigiane e PMI nonché tutte le competenze maturate e maturande a qualsiasi titolo anche se non ancora espressamente rivendicate.

Il debito di ACG per TFR verso i Lavoratori Dipendenti al momento della stipula del Contratto d' Affitto è stato contabilizzato, al pari di eventuali ratei e oneri connessi *pro rata temporis*, e sarà oggetto di nuova

determinazione contabile al momento del trasferimento dell'Azienda al fine di poter quantificare l'ammontare a carico dell'acquirente per il periodo maturato nel corso del Contratto d'Affitto, mentre il residuo sarà scomputato dal Prezzo previo accollo liberatorio per ACG mediante stipula di accordi di conciliazione in sede sindacale.

1.2 La proposta economica ricevuta

Essendo già pervenuta una offerta d'acquisto, l'acquisto dovrà avvenire alle medesime condizioni dell'offerta già ricevuta dalla Società.

Il corrispettivo per la cessione dell'intera Azienda viene pertanto stabilito: (i) in complessivi Euro 5.600.000,00 (cinque milioni seicentomila/00), oltre imposte e tasse se ed in quanto dovute, nel caso in cui il Contratto di Affitto abbia avuto durata di 12 mesi, ovvero: (ii) in Euro 5.600.000,00 (cinque milioni seicentomila/00), oltre imposte e tasse se ed in quanto dovute ed oltre al maggior importo corrispondente ad un incremento di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per ogni mese di eventuale minor durata dell'Affitto rispetto ai 12 mesi, ovvero nel minore importo corrispondente ad una decremento di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per ogni mese di eventuale maggior durata dell'Affitto rispetto ai 12 mesi (il "Prezzo") (così ad esempio, nella prima ipotesi, nel caso in cui la cessione intervenga al termine del 10° mese del Contratto d'Affitto, il Prezzo sarà pari ad Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00) oltre imposte e tasse se ed in quanto dovute; mentre, nella seconda ipotesi, nel caso in cui la cessione intervenga al termine del 14° mese del Contratto d'Affitto, il Prezzo sarà pari ad Euro 5.200.000,00 (cinque milioni duecentomila/00) oltre imposte e tasse se ed in quanto dovute). Resta inteso che, nell'ipotesi di cui al punto (ii), in caso di perfezionamento del Contratto di Cessione (come *infra* definito) in corso di mese, il relativo incremento o decremento mensile verrà corrisposto ovvero decurtato integralmente, relativamente al mese in corso alla data di cessazione dell'Affitto, solo qualora non sia stato percepito dalla o corrisposto ad ACG per intero, il canone relativo al medesimo mese ai sensi del Contratto d'Affitto. Il Prezzo sarà corrisposto, salvo quanto *infra* specificato, in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di compravendita dell'Azienda (il "Contratto di Cessione"), salva l'operatività delle eventuali compensazioni convenzionali o ex lege.

Il Prezzo deve considerarsi fisso ed invariabile (e la Proposta irrevocabile) indipendentemente dalla eventuale diversa consistenza e valore dell'Azienda al termine del Contratto d'Affitto, giacché il Prezzo e l'irrevocabilità della Proposta sono stati convenzionalmente determinati e convenuti in funzione delle esigenze di certezza sottese al piano di risanamento elaborato da ACG, nonché della continuità che l'intera operazione economica tende a soddisfare e, quindi, pur in presenza dei correlati elementi di aleatorietà che sono stati quindi da ARCO LAVORI s.c.c. al momento della presentazioni della proposta irrevocabile e quindi valutati ed accettati nella determinazione del Prezzo, avendo ARCO LAVORI rinunciato a qualsivoglia eccezione relativamente a quanto sopra.

Fermo restando quanto precede, le spese e gli oneri tutti connessi e/o derivanti dal Contratto di Cessione (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse ed onorari notarili) saranno a carico esclusivo dell'acquirente e comunque non incideranno sul, né modificheranno il Prezzo sopra determinato.

1.3 Dichiarazioni e garanzie dell'acquirente

All'atto della presentazione dell'offerta ed all'atto della stipula del Contratto di Cessione interessato dovrà dichiarare e garantire:

- (a) di essere una società di diritto italiano legalmente e validamente costituita ed esistente secondo la legge italiana e di essere pienamente autorizzata a svolgere la propria attività sociale;
- (b) di avere il potere e l'autorità di sottoscrivere e adempiere il Contratto di Cessione, nonché gli altri accordi e documenti da sottoscrivere e adempiersi in conformità ad esso;
- (c) di avere tutti i requisiti minimi necessari per la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori in corso entro il perimetro dell'Azienda e continuazione degli stessi senza soluzione di continuità, anche in assenza del trasferimento delle SOA;
- (d) che tutte le operazioni previste dalla legge e dallo statuto ai fini del valido trasferimento dell'Azienda, nonché ai fini della valida esecuzione del Contratto di Cessione, sono state esattamente e validamente effettuate. Nessun consenso, permesso, deposito, domanda, licenza o altra autorizzazione di ogni genere è richiesto all'acquirente al fine di procedere alla stipula del Contratto di Cessione ed al compimento di qualsiasi altra operazione che debba essere compiuta ai sensi del Contratto di Cessione;
- (e) che la sottoscrizione del Contratto di Cessione e di ogni altro accordo, atto o documento ad esso correlato da parte dell'Acquirente, nonché l'adempimento delle obbligazioni poste a suo carico ai sensi degli stessi, non costituisce violazione o inadempimento da parte dell'Acquirente di alcun contratto di cui sia parte;
- (f) di avere la piena capacità giuridica e d'agire, tutti i titoli, i permessi, le licenze, i certificati e le certificazioni, i consensi, le autorizzazioni e le concessioni emessi da, o richiesti da Autorità o da organismi di certificazione relativi all'attività svolta e necessari all'esecuzione dei lavori ricompresi nell'Azienda, nonché i requisiti, il pieno diritto e tutti i poteri per:
 - svolgere l'attività oggetto dell'Azienda;
 - esercitare l'Azienda; e
 - adempiere e operare in conformità a tutti gli obblighi previsti dalle leggi applicabili e dai contratti di cui è parte.

1.4 Condizione sospensiva

L'obbligo di procedere alla stipula del Contratto di Cessione (e quindi l'aggiudicazione) è subordinato all'avverarsi della seguente condizione sospensiva:

- (a) rilascio da parte del Tribunale di Ravenna a favore di ACG dell'autorizzazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera d) CCI, a trasferire l'Azienda a tutte le condizioni qui previste, senza gli effetti di cui all'articolo 2560, secondo comma, del Codice Civile.

Resta inteso che, qualora alla data di stipula del Contratto di Cessione (la "Data di Esecuzione") persistano, risultando ex art. 14, comma 2 e ss. D.Lgs. n. 472/1997, posizioni debitorie verso il Fisco che non siano ancora estinte, il corrispondente ammontare del Prezzo, previo eventuale adeguamento contabile alla Data di Esecuzione dell'importo di tali posizioni debitorie, sarà versato in escrow e liberato in funzione del pagamento di tali debiti. Il depositario sarà quello che redigerà l'atto di vendita o altro individuato di comune accordo o in mancanza dall'acquirente.

La condizione dovrà avverarsi entro e non oltre la data di scadenza prevista del Contratto di Affitto, salvo che alla scadenza sia in corso di perfezionamento il procedimento autorizzativo, nel qual caso il termine sarà prorogato per il tempo strettamente necessario al verificarsi della condizione e comunque per un periodo non eccedente i 60 giorni.

Nel caso tale autorizzazione non venisse concessa, verrà restituito il deposito cauzionale versato senza che nessuno possa aver null'altro da pretendere, stante la piena conoscenza delle condizioni del bando fra cui la necessità dell'autorizzazione del Tribunale ai sensi dell'art. 22 C.C.I.I.;

1.5 Termine per la stipula

La stipula del Contratto di Cessione avverrà nel giorno, nell'ora e nel luogo che sarà comunicato dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione allo stesso dell'autorizzazione, rilasciata ad ACG dal Tribunale di Ravenna ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera d) CCI, a trasferire l'Azienda senza gli effetti di cui all'articolo 2560, secondo comma, del Codice Civile, presso il notaio che sarà scelto dall'aggiudicatario.

1.6 Presentazione delle offerte

Si invitano gli interessati a presentare formali offerte nei termini indicati nel presente bando in busta chiusa e sigillata da depositarsi entro le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2025 presso lo Studio del dott. Federico Giordani in Ravenna via Ponte Marino, 10 (previo appuntamento).

Le offerte dovranno essere sottoposte esclusivamente attraverso il modello fac-simile di cui all'Allegato A e dovranno necessariamente contenere l'indicazione delle generalità dell'offerente, dell'indirizzo di posta elettronica certificata italiana al quale ricevere le comunicazioni della procedura, del prezzo offerto, nonché la previsione che l'offerta stessa resterà irrevocabile fino al 30.09.2025.

In caso di offerte di acquisto da parte di soggetti fra loro giuridicamente separati, riuniti in Associazione Temporanea di Imprese, Joint Venture ovvero legati da un Accordo di Rete, si considereranno unica parte contrattuale con vincolo di solidarietà fra loro, e la vendita verrà perfezionata unitariamente con intestazione della quota di partecipazione pro quota indiviso.

Contestualmente alla presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà depositare nella medesima busta chiusa, a titolo di deposito cauzionale, assegno circolare non trasferibile emesso da istituto Italiano ed intestato a "ACG SPA", di importo pari al 10% del corrispettivo offerto.

Non verranno ritenute valide:

- le offerte inferiori al "prezzo base offerta";
- le offerte non accompagnate dal deposito cauzionale di importo pari al 10% del corrispettivo offerto.

In caso di ricezione di più proposte valide verrà comunicato agli offerenti la data ed il luogo in cui verrà esperita l'asta competitiva all'incanto con prezzo base pari alla maggior offerta pervenuta e con rilanci minimi in aumento non inferiori a € 80.000,00.

Ciascun offerente è ammesso a formulare offerte all'incanto per l'acquisto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale o da un avvocato, per persona da nominare, ex art. 579 ult. co. c.p.c.; l'eventuale procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona.

L'offerente o il mandatario dovrà presentarsi all'incanto munito di documento di identità in corso di validità.

Se l'offerente agisce per conto ed in nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la vigenza della società, nonché, se necessari, i documenti giustificativi dei poteri conferiti all'offerente per partecipare alla procedura competitiva.

La cauzione versata sarà trattenuta a titolo di "penale, laddove il selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo qualora questo non dipenda dalle condizioni sospensive indicate nel seguito.

Il saldo del valore di aggiudicazione sarà pagato in danaro per la differenza tra il prezzo offerto ed il deposito cauzionale già versato.

Nel caso in cui il Tribunale di Ravenna nell'ambito della procedura ai sensi dell'art. 22 CCII dovesse indire una procedura competitiva, l'interessato dovrà obbligarsi a partecipare all'asta ed in tale procedura competitiva ad offrire il prezzo sopra indicato o quello maggiore eventualmente offerto a prescindere dalla base d'asta che verrà indicata, restando inteso che a proprio insindacabile giudizio potrà decidere se presentare offerte migliorative o abbandonare la procedura competitiva in caso di offerte incrementali di terzi

- entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte, tutti gli interessati potranno effettuare a proprie spese una due diligence con richiesta di accesso alla documentazione nella data room appositamente creata. La richiesta di ricevere la documentazione dovrà essere inviata alla PEC: acgsa@facilepec.com unitamente alla dichiarazione di impegno alla riservatezza da redigersi conformemente al "Patto di riservatezza" che verrà fornito agli eventuali richiedenti;
- ulteriori informazioni potranno essere richieste all'Esperto Dott. Federico Giordani tel. 0544/502138;
- le spese conseguenti alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori e dovranno essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

Si allega:

FAC-SIMILE offerta