



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

Cari Soci Azionisti,

facciamo seguito alla nostra promessa di tenervi informati rispetto alla preparazione del Piano Concordatario da presentare al Tribunale di Livorno entro il 9 Settembre, e con questo comunicato vi spieghiamo appunto il piano che la Porto di Cecina S.p.A., coadiuvata dai propri professionisti, ha predisposto.

Ribadiamo che come illustrato nei comunicati precedenti abbiamo già valutato e dovuto scartare le seguenti opzioni:

- concordato liquidatorio con cessione dei beni con assuntore, per mancanza di compratore (l'assuntore appunto)
- concordato liquidatorio in continuità aziendale diretta, o accordo di ristrutturazione del debito ex art 182 bis Legge Fallimentare, supportato da aumento di capitale (stima necessità: da 4 a 10 Milioni di Euro) per mancanza di capitale (quando è stata richiesta una dichiarazione di disponibilità NON vincolante da parte dei Soci si sono ricevute adesioni per soli 400 mila Euro).

Nel presente comunicato troverete quindi:

- Una premessa con la descrizione di massima del piano che si intende presentare
- una parte centrale con delle risposte per quanto possibili puntuali alle domande più probabili che immaginiamo un Socio si possa porre
- una parte finale con una breve descrizione dei prossimi passi.

Premessa con la descrizione di massima del piano che è stato predisposto

Come sapete la Porto di Cecina S.p.A. si trova all'interno di una procedura concordataria, che scade il 9 Settembre, data entro la quale essa deve presentare un Piano che dovrà essere valutato da parte del tribunale di Livorno.

Non essendosi per ora manifestato alcun compratore con una offerta irrevocabile di acquisto, il piano che la Porto di Cecina ha predisposto è un **Piano in Continuità Aziendale Indiretta** fondato sulla cessione in esercizio, mediante procedura competitiva appositamente individuata (un'asta), dell'intero compendio aziendale di cui dispone.

In altre parole, la Società ha delineato il ramo d'azienda da porre in vendita nell'ambito della procedura concordataria comprendendovi tutti gli asset a disposizione, e quindi:

- il complesso immobiliare-portuale (che comprende Demanio, Darsena, la parte Immobiliare e il Cantiere)
- i beni strumentali e la partecipazione nella Cecina Servizi Portuali S.r.l..

Tale ramo d'azienda comprende anche, nella prospettiva della continuità aziendale *indiretta*, **il subentro del futuro acquirente dell'azienda (chi acquisterà come risultato della procedura di vendita) in tutti i contratti preliminari in essere, a prescindere che siano riferiti o meno a posti barca o pertinenze esistenti o da realizzare.**



PORTO DI CECINA SPA

Per effetto di tale subentro nei contratti preliminari pendenti da parte del soggetto che acquisterà il Porto a risultato della procedura competitiva avente ad oggetto la vendita del ramo d'azienda come sopra descritto, **il promissario acquirente (il Socio in possesso di un preliminare) conserverà il diritto di poter stipulare con questo nuovo interlocutore il rogito definitivo e di non perdere la caparra e gli acconti versati potendo così stipulare il definitivo contratto di vendita alle stesse condizioni alle quali lo avrebbe stipulato con la Porto di Cecina.**

Il valore atteso come risultato dalla vendita di cui sopra e dai flussi di cassa netti attesi dalla continuità, corrispondente all'attivo concordatario, e che è posto alla base della proposta concordataria che sarà depositata presso il Tribunale di Livorno, è stimabile **in circa euro 22-23 milioni.**

Tutto quanto sopra consente di formulare una proposta concordataria che, nel rispetto dell'ordine dei privilegi previsto dal codice civile e dalla legge fallimentare, prevede:

- il pagamento integrale dei costi della procedura;
- il pagamento integrale dei creditori da soddisfare in prededuzione;
- il pagamento integrale dei creditori ipotecari,
- il pagamento integrale dei creditori privilegiati fino a un certo grado;
- il pagamento parziale dei creditori chirografari che saranno organizzati, con ogni probabilità, nelle seguenti classi:
 - Classe 1: Erario e enti locali;
 - Classe 2: Fornitori di beni e servizi;
 - Classe 3: Titolari di crediti per acconti versati in conto futuri lavori;
 - Classe 4: Banche;
 - Classe 5: Amministratori (per compensi ante procedura);

La misura con la quale sarà possibile soddisfare i creditori chirografari appartenenti alle singole classi è ancora da definire con precisione, essendo ancora in corso alcune complesse valutazioni, tuttavia le percentuali di soddisfacimento delle singole saranno, rispetto all'elenco suindicato, decrescenti (ossia ai creditori della Classe 1 sarà accordato il massimo soddisfacimento e ai creditori di Classe 5 il minor soddisfacimento possibile).

È opportuno ribadire che la proposta di concordato prevederà l'obbligatorio subentro del futuro acquirente dell'azienda nei contratti in corso, con correlato obbligo, per quelli riguardanti posti barca e pertinenze non esistenti di provvedere, senza alcun aggravio di spese nei confronti dell'acquirente oltre al corrispettivo a suo tempo pattuito.

Come vedete la scelta finale non è caduta su un piano di concordato liquidatorio puro, ma su un piano in continuità aziendale indiretta.

I vantaggi di questa scelta, a nostro modo di vedere, sono:

- Quello di evitare la dichiarazione di fallimento della società, diversamente assai probabile per via delle ingiunzioni di pagamento già ricevute e che hanno costretto la società a presentare domanda prenotativa di concordato già a inizio 2021; la dichiarazione di fallimento, se non supportata dall'apertura di un esercizio provvisorio da parte del tribunale, soluzione improbabile in questo caso, avrebbe effetti semplicemente devastanti, poiché determinerebbe l'immediata impossibilità di fruire del porto, oltre ai danni incalcolabili per la generalità dei creditori;



PORTO DI CECINA SPA

- Quello che al concludersi positivamente della vendita, con la identificazione del compratore, i Soci vedranno mantenute le loro aspettative contrattuali attuali. Ovvero il compratore sarà obbligato ad eseguire tutti i preliminari esistenti;
- Quello che al manifestarsi di un compratore che voglia evitare la procedura **competitiva** di vendita, il piano potrebbe ancora essere trasformato (sino al momento della votazione da parte della adunanza dei creditori prevista verosimilmente per inizio 2022) in una proposta concordataria più favorevole (magari con la presenza di un assessore).

La proposta che andremo a formulare, a fronte dello schema previsto in relazione ai contratti preliminari pendenti, in linea con quanto ammesso da parte significativa della dottrina più accreditata e della giurisprudenza di merito, sottoporrà al Tribunale la richiesta di inclusione tra i soggetti legittimati all'espressione del diritto di voto anche dei promissari acquirenti.

In altre parole, **nella proposta si richiede di dare diritto di voto alla adunanza dei creditori anche a tutti i Soci promissari acquirenti, anche se essi non saranno pagati con denaro ma con il mantenimento dei preliminari in essere.**

Naturalmente, in merito a questo aspetto deciderà il Giudice Delegato nel momento in cui si terrà l'adunanza dei creditori secondo quanto previsto dalla legge fallimentare.

Preme infine precisare un aspetto molto importante. Le previsioni di soddisfacimento dei creditori chirografari previste nella proposta di concordato riflettono uno scenario necessariamente molto prudentiale (in particolare, ancor più prudentiale rispetto a quello liquidatorio indicato dai periti nominati dal Tribunale).

Infatti, dovendo presentare una domanda di concordato non supportata da una proposta di acquisto irrevocabile del ramo d'azienda, è necessario formulare un'ipotesi di realizzo che sia molto prudentiale e su questa strutturare la proposta di pagamento delle varie categorie di creditori.

In altre parole le previsioni di pagamento dei creditori previste nel piano si basano su una stima prudentiale del ricavo della vendita a risultato della procedura competitiva.

Tuttavia, nella liquidazione concordataria, il liquidatore giudiziale nominato dal Tribunale avvierà la procedura competitiva **non partendo dall'ipotesi di realizzo formulata nel piano** bensì da quella risultante dalla perizia redatta dagli esperti nominati dal tribunale stesso, **ossia da un valore stimabile in circa euro 34-35 milioni di euro** (trattasi del valore del porto al netto dell'incidenza dei posti barca e delle pertinenze oggetto dei contratti preliminari).

Questo valore come sapete è sensibilmente più elevato rispetto all'entità complessiva dei debiti da soddisfare con pagamento, e quindi non è irrealistico pensare di realizzare dalla vendita un valore più elevato di quello incluso nel piano.

Questo consentirebbe non solo il pagamento anche integrale di tutti i creditori, ma addirittura, nel caso più favorevole, il rimborso parziale o totale ai soci del capitale all'epoca sottoscritto e versato.

Queste ultime affermazioni non devono peraltro sorprendervi. La crisi nella quale è venuta a trovarsi la Società non deriva da uno squilibrio patrimoniale, bensì da una carenza di liquidità e da una dinamica dei flussi di cassa che nel tempo è risultata progressivamente negativa per via dell'interruzione dei lavori del porto e della possibilità di addivenire alla vendita dei posti barca realizzati.

Quella di una situazione di crisi che si manifesta in presenza di un attivo patrimoniale superiore ai debiti è peraltro una situazione tutt'altro che rara. In altri e più chiari termini, la Società è



PORTO DI CECINA SPA

dotata di un patrimonio assai rilevante. Considerate che i periti nominati dal Tribunale hanno stimato il valore del solo complesso portuale finito, senza l'incidenza della componente più strettamente immobiliare (hotel, CAV, ecc.), nella ragguardevole misura di circa 61 milioni di euro (al lordo dell'incidenza dei beni oggetto dei contratti preliminari).

Tutto ciò mostra che la società ha sì progressivamente accumulato un ammontare significativo di debiti, ma a fronte di un attivo patrimoniale particolarmente consistente e superiore, a valori di mercato, rispetto ai debiti stessi. Per questo motivo, la procedura di vendita, di natura competitiva, nell'ambito della liquidazione concordataria, potrebbe, potendo contare sulla continuità di esercizio della Società fino a quel momento, anche determinare valori di realizzo più elevati rispetto a quelli che saranno indicati nel piano, suscettibili di generare, atteso il trasferimento dei contratti preliminari all'acquirente dell'azienda, un più elevato soddisfacimento dei creditori, non potendosi escludere a priori scenari ancor più favorevoli.

Risposte per quanto possibili puntuali alle domande più probabili che immaginiamo un Socio si possa porre

Nel seguito abbiamo provato ad immaginare le domande che un Socio si e ci potrebbe porre, ad abbiamo cercato di fornire risposta per quanto possibili puntuali

- a) *Che garanzia ho che alla fine il Porto venga venduto, e il nuovo compratore soddisfi il mio contratto?*

Nessuna che il Porto venga venduto. Ma se lo fosse, il compratore sarebbe legalmente obbligato a soddisfare il preliminare sottoscritto con il Socio.

- b) *Sono un Socio con preliminare su posto barca esistente. Quando potrò fare il rogito, se il Porto viene venduto?*

Non appena il Porto viene venduto e il ricavato usato per pagare i debiti, tra cui quelli relativi ai crediti privilegiati, la ipoteca sul posto barca a Lei spettante verrà rimossa. Di conseguenza il nuovo acquirente del Porto sarà nelle condizioni di poter fare il rogito, a condizione che il contratto sia riferito al solo posto barca. Se il contratto fosse riferito anche a posti auto e o garage, sarà necessario un accordo con il nuovo acquirente per anticipare il rogito del posto barca esistente rispetto al resto.

- c) *Sono un Socio con preliminare su posto barca NON esistente. Quando potrò fare il rogito, se il Porto viene venduto?*

Quando il nuovo acquirente lo avrà realizzato, come si dovrà impegnare a fare per procedere con l'acquisto.

- d) *Quanto tempo ci vorrà per vendere il Porto?*



PORTO DI CECINA SPA

Impossibile saperlo con precisione. La procedura di vendita inizierà dopo i passi di approvazione del piano (giudizio di ammissibilità del tribunale, approvazione della adunanza dei creditori, omologa da parte del tribunale), e quindi probabilmente non prima di metà 2022. Dopodiché potrebbe durare da un minimo di qualche mese sino anche a qualche (un paio) d'anni.

e) Cosa succederebbe se il Porto non venisse venduto?

Nella ipotesi che per un congruo numero di anni (almeno un paio) della procedura di vendita, non si manifestasse alcun compratore, si potrebbero verificare diversi scenari:

- Nel caso peggiore, si potrebbe arrivare al fallimento
- Nel caso migliore, si potrebbe riaprire la strada per un accordo con i creditori supportato da un aumento di capitale

f) Cosa succede alle azioni che possiedo della Porto di Cecina S.p.A.?

Dipende dal valore di vendita del ramo d'azienda.

Breve descrizione dei prossimi passi

I prossimi passi sono i seguenti:

- Illustrazione del piano alla Assemblea dei Soci il prossimo 4 Settembre
- Presentazione del Piano al tribunale di Livorno entro il 9 Settembre
- Decisione da parte del tribunale di Livorno sulla ammissibilità del piano. Decisione attesa entro fine 2021
- In caso di ammissibilità decisa dal tribunale (punto sopra) adunanza dei creditori per votazione sulla approvazione o meno del piano (verosimilmente primi mesi del 2022)
- In caso di approvazione dei creditori (punto sopra), omologa del tribunale di Livorno (verosimilmente entro metà 2022)
- Dopo la omologa, avvio della procedura di vendita.

Sperando di aver fatto cosa gradita e chiarito per quanto possibile la situazione, e ringraziando per la numerose manifestazioni di sostegno pervenute nell' ultima settimana, porgiamo cordiali saluti

Il CDA della Porto di Cecina