

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

FALLIMENTO 33/2014 R.F.

AVVISO DI GARA PER AFFITTO DI AZIENDA EX ART. 104 L.F. BIS L. FALL.

REGOLAMENTO / BANDO

Con il presente bando di gara si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte di affitto d'azienda oggetto del fallimento 33/2014 R.F., nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle domande.

1. Premesse

La società "Oasi soc. coop. a r.l." è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Marsala con sentenza resa in data 04-06/11/2014. L'oggetto sociale della società fallita consisteva principalmente nella gestione della struttura alberghiera di proprietà della cooperativa sita in Castelvetro, frazione Marinella di Selinunte, nella via Pitagora snc, denominata "L'Oasi di Selinunte Hotel e Resort". L'azienda oggetto di affitto non ha in carico personale dipendente e non vi sono rimanenze di merci o scorte di magazzino.

2. Oggetto dell'affitto d'azienda

L'offerta riguarda l'affitto d'azienda di società turistico alberghiera, denominata "L'Oasi di Selinunte Hotel e Resort", costituita dal complesso dei diritti, rapporti giuridici e beni (immateriali e materiali) finalizzati all'esercizio dell'attività alberghiera, e precisamente dai seguenti asset:

A) Fabbricato adibito ad albergo, categoria (D/2) "villaggi turistici 4 stelle", dotato di n. 314 camere, n. 3 piscine, anfiteatro, zona ristorante, zona bar, lounge bar, sala reception, uffici, campi per attività sportive, ampi spazi adibiti a verde, ubicato nel Comune di Castelvetro Marinella di Selinunte, via Pitagora snc, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 177, p.lla 1370 sub 3 e 205, nonché censito al N.C.T. al foglio di mappa 177 p.lle 206 (FR) - 208 (FR) - 1370 ente urbano - 76 - 81 - 102 - 105 - 281, il tutto insistente su un terreno esteso catastalmente ettari 6 are 14 centiare 95 (concessione edilizia in sanatoria amministrativa n. 4 rilasciata il 26/02/2015);

B) Immobilizzazioni materiali costituite da complesso di beni mobili, mobili registrati, beni strumentali, macchinari e attrezzature necessari all'esercizio dell'impresa di cui al verbale di inventario redatto dalla curatela fallimentare nelle date del 24/11/14, 26/11/14, 01/12/14 e 05/12/14. In particolare si riportano i beni mobili registrati rinvenuti in sede di inventario:

1. Autovettura Land Rover targata ZA410WS;
2. Autovettura Daimlerchrysler targata CW104NR;

3. Autovettura Daimlerchrysler targata DN133FA;
4. Autovettura Daimlerchrysler targata DN131FA;
5. Autovettura Daimlerchrysler targata DN119FA;
6. Autovettura Daimlerchrysler targata DN130FA;
7. Autocarro Daimlerchrysler targato DN121FA;
8. Motocarro Piaggio targato TP071035;
9. Motocarro Piaggio Ape targato TP070278;

C) Contratti di somministrazione e utenze varie (luce, gas, telefono, acqua), da volturare;

D) Le autorizzazioni, le licenze e i permessi per l'esercizio dell'attività di impresa turistico-alberghiera da mantenere, da rinnovare e da volturare.

3. Durata

La durata del contratto di affitto d'azienda sarà di anni 1 dal **01/01/2019 al 31/12/2019**, non rinnovabile, salvo cessazione anticipata (clausola risolutiva espressa) in caso di aggiudicazione del villaggio turistico in sede di vendita fallimentare.

In caso di recesso anticipato da parte della curatela, da esercitarsi con un preavviso di giorni 30 (trenta), si prevede, ai sensi dell'art. 104 bis L.F., un indennizzo a favore della parte conduttrice che viene sin d'ora quantificato nella misura del 10 % del canone da maturare sino alla data di naturale scadenza del contratto. Nel contratto di affitto sarà indicata come clausola essenziale la previsione che l'affittuario, in caso di recesso anticipato da parte del Fallimento, non potrà pretendere un indennizzo superiore rispetto a quello come sopra quantificato. L'indennizzo non spetterà qualora la risoluzione sia determinata dalla cessione dell'azienda o dell'immobile al medesimo affittuario. In caso di cessione dell'azienda o dell'immobile in pubblica gara o con procedure competitive l'affittuario dovrà lasciare l'azienda entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo.

4. Canone

Il canone annuo dell'affitto d'azienda è determinato in **€. 300.000,00, oltre oneri fiscali.**

In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad un minimo di **€. 5.000,00.**

Il canone di affitto dovrà essere corrisposto in tre rate bimestrali anticipate di pari importo a far data, per ogni anno, dal mese di Febbraio mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla curatela fallimentare entro il giorno 10 del bimestre di riferimento. Dalla prima rata verrà decurtata la somma già corrisposta a titolo di cauzione.

Il ritardo nel pagamento anche di una sola rata comporterà la risoluzione di diritto con effetto immediato del contratto e l'incasso/escussione della fideiussione da parte della curatela.

Alla scadenza del contratto l'affittuario dovrà restituire immediatamente il complesso alberghiero, incluso i relativi beni mobili e mobili registrati che ne fanno parte, senza possibilità di sollevare eccezioni o far valere alcun diritto e/o pretesa economica.

In caso di ritardo nel rilascio sarà dovuto dall'affittuario una penale pari a €. 1.000,00 (€ Mille/00) per ciascun giorno fino all'effettiva riconsegna, oltre il risarcimento degli ulteriori danni.

5. Termini e condizioni della procedura competitiva

Gli organi della procedura, valutato come opportuno procedere con urgenza ad instaurare una procedura competitiva ai sensi dell'art. 104 bis L.F., sollecitano la presentazione di offerte finalizzate all'affitto dell'azienda costituita dal complesso alberghiero denominato "L'Oasi di Selinunte Hotel e Resort". E' espressamente riservata agli organi della procedura ogni decisione circa la valutazione delle offerte e ogni decisione in merito alle successive procedure di stipulazione del contratto d'affitto d'azienda.

La gara avrà luogo il **giorno 25/09/2018 alle ore 16:00** presso il Tribunale di Marsala, sito nella piazza P. Borsellino n. 1, aula C, dinnanzi al Collegio di Curatela.

Le offerte indicanti il canone che si intende offrire ed ogni altro elemento ex art. 104 bis L.F. qualificante l'offerta medesima dovranno pervenire, in busta chiusa, **presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Marsala entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la gara**, a pena di inefficacia e dovranno contenere:

- Se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete dell'offerente, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale. L'offerta dovrà essere corredata dal documento di identità e dal certificato del casellario giudiziale dell'offerente. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.
- Se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al Registro Imprese o equivalente estero, delle generalità del legale rappresentante o del soggetto, se diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta, della fonte dalla quale è derivato il potere del legale rappresentante o del soggetto, se diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta, nonché la documentazione attestante la vigenza del relativo potere di firma. L'offerta dovrà essere corredata da una visura camerale storica aggiornata della società, dal documento di identità e dal certificato del casellario giudiziale relativo al legale rappresentante. L'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

- Il piano per la prosecuzione dell'attività imprenditoriale, avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali (con riferimento alle annualità pregresse), corredato da una relazione dell'offerente che evidenzia l'affidabilità in termini di capacità di rispettare il predetto piano nonché gli impegni economici assunti con l'offerta. Il piano dovrà altresì evidenziare il tipo di attività che si propone di proseguire e le modalità di utilizzo dei beni strumentali.
- L'indicazione dell'indirizzo PEC cui effettuare le successive comunicazioni.
- L'indicazione del canone offerto, inclusivo degli oneri accessori dovuti per Legge.
- Un assegno circolare non trasferibile, emesso da una banca italiana, intestato al fallimento pari al 10% del canone offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.
- L'indicazioni degli istituti bancari e/o delle compagnie assicurative disponibili al rilascio delle fidejussioni e delle polizze assicurative di cui all'Offerta presentata, con relativa documentazione attestante detta disponibilità (**vedi infra**).
- La dichiarazione di ben conoscere l'azienda da affittare, di aver attentamente visionato l'avviso di gara e tutte le condizioni del presente bando, la CTU eseguita in sede endofallimentare, e di non aver nulla da osservare.

Le offerte pervenute dopo la scadenza del termine e/o non conformi alle condizioni di cui al presente bando saranno inefficaci, ma potranno essere utilizzate, ad insindacabile giudizio degli organi del fallimento, per determinare il contenuto di un eventuale nuovo invito ad offrire.

Le offerte migliorative si intendono irrevocabili per un periodo di 60 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione.

Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire più offerte, si farà luogo ad una gara tra gli offerenti con base d'asta pari all'offerta più alta ricevuta e con rilanci minimi di €. 5.000,00.

In caso di più offerte aventi pari importo, in assenza di rilanci, la curatela potrà aggiudicare l'affitto all'offerente che ha fatto pervenire per primo in cancelleria fallimentare la relativa busta.

Non saranno ammesse offerte dopo la chiusura della gara.

La scelta dell'affittuario sarà comunque effettuata dal fallimento a norma dell'art. 107 L.F., in particolare si terrà conto, oltre che dell'importo del canone offerto, anche delle garanzie prestate, dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali ed in particolare delle condizioni e delle garanzie prestate.

La stipula del contratto di affitto, sulla base del contratto predisposto dagli organi fallimentari, dovrà avvenire entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta)

dall'aggiudicazione presso un Notaio scelto dalla curatela. Tutte le spese e imposte connesse alla stipula dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione sarà impegnativa per l'offerente, mentre il fallimento, in ogni momento prima della stipulazione dell'atto notarile potrà, per motivi di convenienza legati esclusivamente all'interesse del fallimento, revocare l'aggiudicazione provvisoria e/o annullare la gara, senza che da ciò possa derivare il diritto dell'aggiudicatario provvisorio a indennizzi o risarcimenti di alcun genere, salvo il diritto alla restituzione della cauzione, senza maggiorazione di interessi.

In caso di mancata stipulazione dell'atto notarile entro il termine essenziale di cui sopra per fatto imputabile all'aggiudicatario, lo stesso sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione versata a titolo di multa. In tale ipotesi l'aggiudicatario decaduto potrà altresì essere chiamato a rispondere degli ulteriori danni causati a titolo di risarcimento.

7. Obblighi dell'affittuario

Sarà obbligo dell'affittuario, già a far data da **Gennaio 2019**, provvedere alla custodia dell'azienda e dei suoi beni mobili e immobili, inclusi eventuali beni di terzi, nonché provvedere a sue spese alla manutenzione ordinaria di tutti i beni costituenti il compendio da affittare, nessuno escluso, si da garantire la piena efficienza e il buon uso dei beni locati e utilizzati.

Il complesso di beni verrà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nessuna responsabilità potrà essere addebitata al fallimento a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone di affitto per la medesima ragione. L'affittuario dichiarerà di aver preso visione dei beni aziendali costituenti l'azienda e si obbligherà ad utilizzarli soltanto dopo che saranno stati revisionati, a cura e spese dello stesso affittuario, al fine di osservare il rispetto di tutte le normative vigenti ed esonerando in ogni caso la curatela da ogni responsabilità. Di conseguenza sarà fatto divieto esplicito all'affittuario di utilizzare i beni mobili, immobili e mobili registrati, macchinari e attrezzature costituenti l'azienda concessa in affitto prima di aver eseguito tutte le necessarie revisioni, verifiche e gli opportuni controlli a norma di Legge.

Con specifico riferimento ai veicoli, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a sue spese alla loro periodica revisione e alla relativa copertura assicurativa.

E' esclusa qualsivoglia garanzia relativa alla consistenza e alle caratteristiche dell'azienda e dei singoli beni e cespiti che la compongono.

L'affittuario si obbliga a riconsegnare l'azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento salvo il deperimento derivante dall'uso ordinario e normale.

8. Garanzie e Assicurazioni

L'offerta dovrà essere corredata da adeguate garanzie (fideiussione bancaria e/o assicurativa) per l'adempimento delle obbligazioni pecuniarie derivanti dal contratto o dalla Legge, da rilasciarsi in favore della curatela, escutibile a prima richiesta e rilasciata da un Istituto di Credito o Compagnia di Assicurazione di primaria importanza a livello nazionale. Detta garanzia dovrà essere di importo pari alle obbligazioni derivanti dal contratto per come aggiudicato all'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà stipulare altresì una polizza di assicurazione, con una o più compagnie di primo piano a livello nazionale, per la tutela dei beni concessi in gestione contro la responsabilità civile, l'incendio e il furto con i seguenti massimali: Responsabilità civile €. 1.000.000,00, Incendio €. 16.630.000,00 per l'immobile (parametrato determinato sulla scorta della rendita catastale) ed €. 3.000.000,00 per i beni mobili, Furto €. 100.000,00).

9. Contratti e concessioni

L'affittuario, salvo patto contrario, subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda non sciolti dalla curatela ai sensi della Legge Fallimentare.

L'affittuario dovrà mantenere, rinnovare o volturare le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività relativa al complesso affittato, nessuna esclusa, nonché al mantenimento di tutte le certificazioni al fine di salvaguardare le immaterialità di fatto e l'avviamento.

In particolare l'affittuario dovrà ottenere, rinnovare o volturare presso le competenti Autorità Pubbliche e/o Enti Pubblici tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e volture relative allo svolgimento dell'esercizio dell'attività di impresa turistico-alberghiera, nessuna esclusa, in piena conformità e rispetto delle normative vigenti in materia, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande, l'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di albergo, l'autorizzazione all'utilizzo del tratto di spiaggia all'interno della riserva della foce del Belice, l'autorizzazione all'allaccio idrico dell'acquedotto comunale, l'autorizzazione allo scarico delle acque, l'autorizzazione alla rivendita dei tabacchi, l'annotamento al PRA per l'utilizzo dei veicoli, sopportandone gli eventuali oneri, costi e spese.

Sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere al pagamento del canone idrico e della tassa comunale sui rifiuti (Tarsu/Tari) per l'intera durata dell'affitto.

10. Opere e migliorie

Nessuna opera, miglioria, addizione, trasformazione, può essere avviata, richiesta o realizzata dall'affittuario pena la risoluzione di diritto del contratto.

Tutte le opere e le migliorie effettuate sul complesso aziendale dovranno essere preventivamente autorizzate dagli organi fallimentari, previa valutazione di necessità e di effettivo beneficio all'azienda ceduta, la cui convenienza dovrà essere accertata dai tecnici nominati da parte del fallimento e il cui costo sarà posto a carico dell'affittuario. Resta inteso che in caso di effettuazione di dette opere/migliorie senza permesso non verrà riconosciuto nessun indennizzo o corrispettivo all'affittuario e le stesse rimarranno acquisite al complesso aziendale con facoltà di chiederne la rimozione, ed il ripristino dello "*status ante quo*", a cura e spese di quest'ultimo.

11. Mantenimento della ditta

L'affittuario s'impegnerà ad operare e gestire l'azienda sotto l'attuale ditta impegnandosi a non modificarne la destinazione economica/commerciale e conservando l'efficacia dell'organizzazione produttiva e degli impianti.

E' fatto divieto all'affittuario, pena la risoluzione immediata del contratto, subaffittare o cedere a qualsiasi titolo, anche gratuito, l'immobile oggetto del presente contratto, ovvero parte di esso, ovvero i beni mobili e mobili registrati sopra indicati. Lo stesso non potrà altresì per nessuna ragione cedere a terzi il contratto di affitto d'azienda, pena la sua immediata risoluzione.

12. Diritto di ispezione

L'Affittante avrà diritto di accedere nell'azienda, anche a mezzo di personale da questi autorizzato, al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni concessi in affitto, nonché far visionare l'azienda medesima a potenziali acquirenti, previo adeguato preavviso. L'affittante avrà inoltre il diritto, anche mediante tecnici all'uopo incaricati, di effettuare periodiche verifiche sulla documentazione contabile ed amministrativa dell'affittuario tese ad accertare l'aderenza della relativa gestione alle previsioni del piano proposto di prosecuzione delle attività imprenditoriali. Tanto al fine di garantire, in un'ottica di successiva proficua alienazione, il mantenimento dei valori degli *assets* aziendali locati, avuto particolare riguardo a quelli immateriali.

13. Forme di pubblicità

La pubblicità dell'affitto d'azienda sarà affidata alla società Aste Giudiziarie In Linea spa, individuata dal Tribunale di Marsala come "soggetto collettore unico" giusta convenzione stipulata in data 26/02/2011.

Il presente avviso sarà quindi inserito nei siti internet www.tribunalemarsala.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.palermo.it, sul giornale di Sicilia, nonché su un quotidiano a tiratura nazionale almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione

delle “Offerte”; inoltre, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle Offerte, l’avviso sarà inviato via mail alla FerderAlberghi e all’Associazione Italiana Confindustria Alberghi al fine di meglio pubblicizzare per Loro tramite il bando a potenziali offerenti del settore. In presente avviso di gara sarà altresì pubblicizzato per tramite della IT Auction, società di casa d’aste specializzata nella vendita on-line di beni provenienti da procedure concorsuali, con sede in Faenza nel vicolo Cavina n. 4.

Ex art. 13, comma 1, lett. b, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, sarà effettuata la pubblicità dell’avviso di gara sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L’avviso sarà infine visionabile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Marsala. Ciascun interessato, previo appuntamento con i Curatori, potrà procedere con la visita dell’azienda ed ottenere ogni informazione in merito. Ogni altro documento citato nel presente bando per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi altra informazione facente parte dell’azienda da affittare, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, sarà a disposizione degli interessati e visionabile presso lo studio dei Curatori (Avv. Gianvito Bellafiore, sito in Marsala nella via Mario Nuccio n. 97/A, tel. 0923.712504, Dott. Francesco Giovanni Lucentini, sito in Castelvetro nella via Vittorio Emanuele 64, tel. 0924/932009, l’Avv. Tiziana Paternò, sito nella piazza Piemonte e Lombardo n. 10, tel. 0923/1892294).

14. Varie

Sull’immobile sopra meglio descritto sotto la lettera A) grava un sequestro preventivo ex art. 321 co. 1 e 2 c.p.p., fino alla concorrenza di €. 6.200.000,00, emesso dal G.I.P. del Tribunale di Marsala in data 20/06/2013 nell’ambito del procedimento penale rubricato al n. 3533/11 R.G. n.r., 2140/12 R.G. Gip, 1535/14 n. Dib. con espressa facoltà di uso del bene da parte della curatela fallimentare nominata custode.

Il presente avviso costituisce un mero invito a formulare un’offerta per l’affitto di azienda mediante procedura competitiva e non un’offerta al pubblico ex art. 1336 c.c..

Il presente avviso e l’intera procedura di affitto sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essa attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Marsala.

Marsala, li 10/07/2018

Il Collegio dei Curatori