

Tribunale di Marsala
Fallimento 33/2014 R.F.
Curatori: Avv. Tiziana Paternò, Avv. Gianvito Bellafigliore, Dott. Giuseppe Russo
Giudice Delegato Dott. Giampaolo Bellofiore

Avviso di gara per affitto di azienda ex art. 104 l.f. bis l. fall.

I sottoscritti Curatori Avv. Tiziana Paternò, Avv. Gianvito Bellafigliore, Dott. Giuseppe Russo, in qualità di Curatori del Fallimento n. 33/2014 RF, Tribunale di Marsala

PREMESSO CHE

è stata affidata a Abilio S.p.A., giusto provvedimento autorizzativo reso dal Giudice Delegato al fallimento, la gestione delle operazioni di individuazione del conduttore dell'affitto di azienda, come dettagliatamente di seguito descritto, oggetto del Fallimento n. 33/2014, attraverso lo svolgimento di un'asta competitiva:

LOTTO UNICO - ASTA N.25696: l'affitto d'azienda di società turistico alberghiera, denominata "L'Oasi di Selinunte Hotel & 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 Castelvetrano 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 – certificato agibilità n. 11/2015);

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 8/10/2024 – 17/10/2024 – 23/10/2024 – 24/10/2024 -28/10/2024 – 5/11/2024 – 8/11/2024. In particolare si riportano i beni mobili registrati rinvenuti in sede di inventario:

1. Autovettura Land Rover – targata ZA410WS;
2. Furgone Mercedes – targato DN133FA
3. Furgone Mercedes – targato DN130FA
4. Furgone Mercedes – targato DN131FA
5. Furgone Mercedes – targato DN121FA
6. Furgone Mercedes – targato DN119FA
7. Autovettura Mercedes – targata CW104NR non funzionante.

C) Contratti di somministrazione e utenze varie (energia elettrica-luce, gas, telefono, acqua), da mantenere, rinnovare e/o volturare a spese e cura dell'aggiudicatario;

D) Le autorizzazioni, le licenze, le concessioni, i vincoli e i permessi per l'esercizio dell'attività di impresa turistico-alberghiera da mantenere, da rinnovare e/o da volturare a spese e cura dell'aggiudicatario;

E) Avviamento aziendale.

Si precisa che l'azienda non ha in carico dipendenti e che non sono incluse nell'affitto dell'azienda rimanenze di merci o scorte di magazzino. Sono inoltre esclusi dall'affitto d'azienda tutti i crediti e i debiti aziendali sorti anteriormente alla stipula dell'atto che resteranno in carico all'attuale conduttore dell'azienda. Saranno totalmente a beneficio ed a carico dell'affittuaria rispettivamente i crediti ed i debiti, ancorché non scaduti, sorti per effetto della conduzione dell'azienda successivamente alla data di inizio dell'affitto e per tutta la durata dell'affitto stesso.

L'azienda è attualmente condotta in affitto da terzi in forza di contratto scadente il 31.03.2025.

Prezzo base d'asta: Euro 350.000,00 annuo, oltre oneri accessori ove dovuti;

Rilanci minimi: Euro 5.000,00

AVVISANO

che il **giorno 19 Marzo 2025 dalle ore 10:00** si terrà la **procedura competitiva** sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA COMPETITIVA** EX 107.1 L. FALL.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/03/2025:**
- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA: **Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Notaio Dott. Alex Cena, sito in via Marsala, Via Amendola 7, un'offerta irrevocabile di affitto.**
L'offerta irrevocabile, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall. 33/2014, Curatori Avv. Tiziana Paternò, Avv. Gianvito Bellafiore, Dott. Giuseppe Russo, procedura competitiva del giorno 19/03/2025", senza nessun'altra indicazione aggiunta.
La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio S.p.A., IBAN: "IT42Q0339512900052001112665", e dovrà recare la seguente causale: "Cauzione asta n. 25696 del giorno 19/03/2025".
- DATA VALUTAZIONE OFFERTE E ABILITAZIONE ALLA FASE DI GARA: **il giorno 18/03/2025 alle ore 10:00.**
- DURATA ASTA: 120 minuti, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- RILANCI: **Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 5.000,00.**
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dalla data dell'ultimo rilancio.
- NON E' PREVISTA LA SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_Registrazione

Art. 2_Modalità di presentazione delle offerte

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_Condizioni di affitto, modalità, termini di pagamento e adempimenti successivi

Art. 5_Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

Il profilo creato e finalizzato alla partecipazione all'asta dovrà necessariamente appartenere al "Partecipante in asta", come di seguito identificato:

Partecipante in asta

Il soggetto partecipante in asta potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);

- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla Scheda relativa al bene di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di gara.

L'offerta presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile, entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine previsto dal presente Disciplinare di gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito descritte, e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti.

Le offerte presentate sono irrevocabili, sino alla data della procedura competitiva e per ulteriori 90 giorni.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile", di cui viene pubblicato un facsimile sulla Scheda presente sul portale www.quimmo.it.

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile tramite raccomandata o a mani entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

Non saranno prese in considerazione offerte relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel complesso dei beni. L'offerta deve riguardare esclusivamente l'intero "ramo d'azienda" di cui al presente avviso;

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

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 una eventuale nuova procedura competitiva.

L'offerta irrevocabile dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta.

Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile.

2. L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima, così come rivalutata secondo gli indici Istat, e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'azienda da affittare ed i beni che la compongono e di non aver nulla da osservare
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di gara ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle Condizioni generali di gara pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". **Detto bonifico dovrà essere eseguito con congruo anticipo in modo tale da consentire la verifica del relativo accredito delle somme alla data fissata come termine di presentazione dell'offerta;**
8. L'impegno a corrispondere la commissione a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 4 "Condizioni di affitto, modalità, termini di pagamento e adempimenti successivi".
9. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte.
10. L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;
11. 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.
12. L'indicazione 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. Nello specifico, l'offerta dovrà essere corredata da documentazione attestante la disponibilità al rilascio di adeguate garanzie (fideiussione bancaria e/o assicurativa) per l'adempimento di tutte le 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.

Se l'offerente è persona fisica:

13. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità e di Codice Fiscale, certificato del casellario giudiziale, copia del presente Disciplinare di gara e avviso di gara siglato in ogni

pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

14. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.
15. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato.

Se l'offerente è persona giuridica:

16. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, certificato del casellario giudiziale del Legale Rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (Partecipante in asta) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
17. Copia del presente Disciplinare di gara e avviso di gara siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "per accettazione" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
18. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.
19. Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
20. Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
21. Se l'offerta è formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti;

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

Il Notaio, nel giorno e all'ora previsti dalla sezione "DETTAGLI ASTA", verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it nel giorno e all'ora previsti nella citata sezione "DETTAGLI ASTA".

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione offerte;

Il giorno dell'asta, all'orario stabilito, tutti gli utenti abilitati potranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali scelte al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta di interesse.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta. In caso di pluralità di pari importo, l'asta si aprirà con l'offerta pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

La fase di gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura dell'asta.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

La scelta dell'affittuario sarà comunque effettuata dagli Organi della Procedura a norma dell'art. 107 L.F..

Al termine della procedura competitiva, infatti, la Curatela nell'identificazione dell'aggiudicatario definitivo, in particolare terrà conto, oltre che dell'importo e dei tempi di pagamento del canone offerto, dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali (anche avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali), nonché delle condizioni e delle garanzie prestate.

L'aggiudicazione, pertanto, diverrà definitiva solo dopo la conferma da parte degli Organi della Procedura.

Art 4_ Condizioni di affitto, modalità, termini di pagamento e adempimenti successivi

Condizioni di affitto

Divenuta definitiva l'aggiudicazione, 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.**

Di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non esaustivo le condizioni del contratto di cui sopra:

- Durata del contratto: Il contratto avrà durata biennale, non rinnovabile, salvo cessazione anticipata in caso di vendita dell'azienda o dei singoli beni che la compongono in pubblica gara o con procedure competitive in sede fallimentare.
- Sarà comunque facoltà del Curatore recedere in qualunque momento dal contratto di affitto, dietro corresponsione di un giusto indennizzo ex art. 104 bis l.f.. In caso di recesso anticipato da parte della Curatela, si prevede, ai sensi dell'art. 104 bis L.F., un indennizzo in 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 della curatela fallimentare, non potrà pretendere un indennizzo superiore rispetto a quello come sopra quantificato. L'indennizzo non spetterà qualora la risoluzione sia determinata dalla vendita dell'azienda o dei singoli beni che la compongono al medesimo affittuario. In caso di vendita dell'azienda o dei singoli beni che la compongono in pubblica gara o con procedure competitive l'affittuario dovrà lasciare l'azienda entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo;
- Risoluzione automatica del contratto in caso di mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola rata di corrispettivo;
- Previsioni di penali giornaliere in caso di inadempimento degli obblighi (con particolare riferimento all'inadempimento dell'obbligo di immediata riconsegna dell'azienda al momento della cessazione del contratto);
- Divieto di cessione a qualsiasi titolo e di subaffitto, senza il consenso esplicito e scritto degli organi della procedura;
- L'affitto avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'azienda in questione, i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima che il proponente, con la sottoscrizione dell'offerta e del presente bando dichiara di ben conoscere ed accettare. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni costituenti l'Azienda, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati nelle perizie di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione, in tutto in parte, del contratto di affitto nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore della locazione.

- E', altresì, esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente procedura competitiva.
- L'aggiudicatario rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di affitto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti l'azienda oggetto di affitto. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- Eventuali imposte e oneri di registrazione contratto dovranno essere versati dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati all'affitto di azienda.

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 penale. In tale ipotesi l'aggiudicatario decaduto potrà altresì essere chiamato a rispondere degli ulteriori danni causati a titolo di risarcimento.

Alla luce di quanto sopra, inoltre, sarà facoltà della Curatela, previa autorizzazione del G.D., procedere ad aggiudicare l'affitto d'azienda in favore dell'eventuale secondo migliore offerente che ha regolarmente partecipato alla **gara con un'offerta valida**.

Termini di pagamento

Il canone di affitto dovrà essere corrisposto in **rate trimestrali anticipate** di pari importo a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di affitto d'azienda mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla curatela fallimentare. Dalla prima rata verrà decurtata la somma già corrisposta a titolo di cauzione per la partecipazione all'asta.

Il mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola rata comporterà la risoluzione di diritto con effetto immediato del contratto e la possibilità da parte della curatela di escutere la polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni che l'affittuario sarà obbligato a rilasciare (vedi infra).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari, previa comunicazione della Curatela.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data di conferma dell'aggiudicazione.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione, denominata "Buyers Premium" pari a €. 6.000,00 oltre IVA, interamente posta a carico dell'aggiudicatario della procedura competitiva.

Stipula dell'atto di affitto

L'affitto sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula del relativo atto di affitto dell'intero ramo d'azienda da stipularsi tassativamente entro i termini sopra indicati - previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo delle spese, anche notarili, diritti e oneri conseguenti al trasferimento, compreso il Buyers Premium a favore di Abilio S.p.A. – **avanti a Notaio Dott. Alex Cena e spese ed oneri notarili a carico dell'aggiudicatario.**

Si precisa che ogni spesa, anche notarile, diritto ed onere conseguente al trasferimento o all'affitto, sarà posto a carico dell'aggiudicatario e sarà da versare entro il termine fissato per la stipula del relativo atto.

Sono, inoltre, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario ogni altro costo e spesa da sostenersi qualora ricorresse la necessità.

Obblighi dell'affittuario

Sarà obbligo dell'affittuario, già a far data dall'atto pubblico di affitto, 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 ovvero ottenuto le relative autorizzazioni/ licenze/concessioni/permessi.

Con specifico riferimento ai veicoli, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a sue spese alla loro periodica revisione e alla relativa copertura assicurativa per l'intera durata del contratto di affitto.

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

L'affittuario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e nel verbale di inventario in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

Qualora l'affittuario rivesta la natura di persona giuridica, sarà obbligo dello stesso comunicare tempestivamente, e comunque non oltre il termine di 15 giorni, ogni eventuale mutamento della compagine sociale ovvero delle cariche gestorie della società.

Sarà altresì onere dell'affittuario comunicare tempestivamente, e comunque non oltre il termine di 15 giorni, eventuali sentenze penali di condanna, definitive, emesse nei suoi confronti ovvero nei confronti dei componenti la compagine sociale ovvero, infine, nei confronti di coloro che ricoprono cariche gestorie in seno alla società.

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.

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.

Dovranno, parimenti, essere rimosse dalla parte affittuaria le merci che alla fine dell'affitto dovessero ritrovarsi nei locali in cui è corrente l'azienda affittata.

Al termine dell'affitto, nessun indennizzo spetterà alla parte affittuaria per l'eventuale incremento dell'avviamento.

Garanzie e Assicurazioni

L'aggiudicatario dovrà presentare **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, da produrre entro e non oltre la data di stipula dell'atto pubblico di affitto d'azienda, dovrà essere di importo pari alle obbligazioni derivanti dal contratto per come aggiudicato all'esito della gara.**

L'aggiudicatario dovrà altresì stipulare e produrre, entro e non oltre la data del rogito dell'atto pubblico di affitto d'azienda, una polizza di assicurazione, con una o più compagnie di primo piano a livello nazionale, vincolata alla curatela fallimentare Oasi soc coop. a.r.l., per la tutela dei beni concessi in gestione contro la responsabilità

civile, l'incendio, il furto, atti vandalici/dolosi, eventi atmosferici, danni da acqua e fenomeni elettrici con i seguenti massimali:

- Responsabilità civile contro terzi €. 1.000.000,00;
- Incendio, atti vandalici/dolosi, eventi atmosferici e danni da acqua (incluso ricerca e riparazione della rottura/guasto) €. 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;
- Fenomeni elettrici €. 100.000,00.

Contratti e autorizzazioni/licenze/concessioni/permessi

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, licenze, concessioni, vincoli e permessi 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 e/o volturare presso le competenti Autorità Pubbliche e/o Enti Pubblici tutte le necessarie autorizzazioni, licenze, concessioni, vincoli e permessi relativi 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 sanitaria, l'autorizzazione servizi aggiuntivi, l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande, l'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di albergo, l'autorizzazione/concessione 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, la SCIA riclassificazione stelle, la Scia ai fini della sicurezza anti-incendio (rispettando in particolare tutte le prescrizioni in materia di prevenzione degli incendi e impegnandosi a presentare presso gli uffici competenti le segnalazioni certificate all'uopo necessarie, opportunamente corredate da tutta la relativa documentazione al cui reperimento dovrà provvedere la stessa società affittuaria), l'annotamento al PRA per l'utilizzo dei veicoli, sopportandone gli eventuali oneri, costi e spese.

Sarà a carico dell'affittuario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi.

La parte affittuaria, dovrà infine obbligarsi a conseguire, a proprie cure e spese, ogni eventuale ulteriore necessaria autorizzazione, licenza, concessione, vincolo e permesso all'uopo occorrente, senza che nulla possa pretendere dalla parte locatrice, che, a tale proposito, sarà, dalla stessa parte affittuaria, tenuta manlevata ed indenne.

Al termine della durata del contratto di affitto, ogni autorizzazione licenza, concessione, vincolo e/o permesso inerente all'azienda affittata, anche se conseguita dalla parte affittuaria, dovrà essere nuovamente volturata a nome della locatrice.

Tutte le imposte, comunali, regionali e statali, relative alla gestione dell'azienda affittata ed ai beni che ne costituiscono il compendio, con espressa esclusione delle imposte che competono alla proprietà dell'azienda, per tutta la durata del contratto di affitto, saranno a carico della società affittuaria (incluse quelle relative al risultato economico conseguito).

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

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.

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, degli impianti e dei beni ex art. 2561 cc.

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.

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.

Informazioni e dichiarazioni

L'oggetto della presente procedura competitiva è posto in asta nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, così come rivalutata secondo gli indici Istat, pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it e da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in affitto così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare e nel Catalogo lotti pubblicati sul portale.

Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di affitto, sono a disposizione degli interessati, sul sito www.quimmo.it, l'elenco dei beni e la perizia di stima. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi presso la sede dell'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva gara del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 5_ Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggio, ovvero, dei singoli beni, così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

La locazione del ramo d'azienda è da intendersi effettuata alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano**" senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario

insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni affittati, successivamente all'aggiudicazione.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, igiene, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti **saranno a totale carico dell'aggiudicatario**, che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, Abilio S.p.A. provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, previa conferma della Procedura.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di riferimento sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente bando siano in reciproco conflitto, quanto qui stabilito prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente "Avviso" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Marsala, li 07.02.2025

I Curatori

Avv. Gianvito Bellafiore _____

Dott. Giuseppe Russo _____

Avv. Tiziana Paternò _____