

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

TRIBUNALE DI RAGUSA

FALLIMENTO N. 21/2018 REG. FALL.

Giudice Delegato: dott. Claudio Maggioni

Curatore: avv. Giovanni Gurrieri

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE

PER AFFITTO DI AZIENDA

Il sottoscritto curatore, avv. Giovanni Gurrieri, con studio in Ragusa nella via Roma n.212 rende noto che con provvedimenti del Giudice Delegato del 15.11.2018 e del 20.11.2018 è stato autorizzato a pubblicare il presente avviso volto a sollecitare la presentazione di offerte per la stipula di un contratto di affitto, ai sensi dell'art. 104-bis L.F., del complesso aziendale appartenente a società dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Ragusa del 30.05.2018 ed in esercizio provvisorio fino al 30.11.2018, al fine di garantire la continuità dell'attività e la conservazione del valore economico dell'azienda, oltre che la funzionalità dei beni che la compongono durante il tempo necessario per giungere alla vendita.

Verrà, pertanto, espletata una procedura competitiva, ai sensi degli artt. 104 bis e 107 della Legge Fallimentare per selezionare il soggetto affittuario secondo quanto di seguito disposto.

1) oggetto dell'affitto

L'azienda è sita in Ragusa nella Contrada Piombo s.n.c.; trattasi di complesso turistico-alberghiero (di seguito CTA) con annessi campi da golf in esercizio dal 2010, realizzato dalla società fallita su un'area estesa complessivamente

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

ha. 239.52.27, in parte di proprietà della società fallita (ha 5.69.25) e per la restante parte di proprietà di terzi; le superfici edificate ammontano a complessivi mq. 24.768 di cui mq.18.006 sono di proprietà della società fallita e mq. 6.762 sono di proprietà di terzi.

I terreni e gli immobili di proprietà di terzi sono stati concessi in locazione alla società fallita con contratto del 2.8.2004 poi integrato con successive scritture del 28.02.2006 e del 21.04.2008.

Oltre all'albergo, categoria 5 stelle lusso, con 194 camere realizzate in edifici con sviluppo lineare e tipologia a schiera su due livelli con giardino di pertinenza al piano terra e balcone al piano primo, il CTA è dotato:

-di n. 2 piscine, di cui una interna riscaldata con varie postazioni per idromassaggio;

-n.5 ristoranti e 4 bar;

-n.1 sala congressi di circa 300 mq. separabile con pannelli amovibili in due parti autonome, n.6 sale riunioni, sala biliardo, sale giochi, sala tv, sale lettura;

-SPA con sei sale trattamenti, sauna, bagno turco, palestra attrezzata;

- n. 2 campi da golf con 18 buche ciascuno e lunghezza superiore a m. 6.500, realizzati rispettivamente su progetto di Franco Piras e di Gary Player, e campo pratica.

Fanno parte dell'azienda i beni mobili, gli arredi, le attrezzature, gli impianti, gli immobili di proprietà della società fallita e gli immobili e terreni condotti in affitto dalla società fallita in forza di contratto del 2.8.2004, poi integrato

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

con successive scritture del 28.02.2006 e del 21.04.2008, meglio descritti nei documenti e nelle relazioni informative agli atti della procedura che verranno rese note ai richiedenti interessati ammessi alla procedura competitiva.

Non fanno parte dell'azienda che verrà concessa in affitto le disponibilità liquide, i crediti ed i debiti, i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda diversi da quelli espressamente previsti nel documento denominato "contratti in corso".

L'affittuario dovrà stipulare con la curatela fallimentare, contestualmente alla conclusione del contratto di affitto, un contratto estimatorio relativo alle giacenze di magazzino esistenti al momento della consegna dell'azienda, alle condizioni riportate nel documento denominato "contratto estimatorio per l'acquisto delle giacenze di magazzino" allegato sub 5.

L'azienda verrà concessa in affitto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente e senza prestazione di alcuna garanzia in ordine alle condizioni tutte in cui verrà consegnata l'azienda stessa e/o ai singoli componenti del complesso aziendale.

2) condizioni per l'affitto

a) durata

L'affitto avrà durata fino al 10 gennaio 2021 con decorrenza a far data dalla sottoscrizione del contratto di affitto di azienda.

Alla scadenza del contratto l'affittuario dovrà immediatamente procedere alla riconsegna dell'azienda alla curatela fallimentare.

Studio Legale Gurrieri

*av. Giovanni Gurrieri
av. Patrizia Gurrieri
av. Francesco Gurrieri*

Il contratto si intenderà risolto di diritto in ogni tempo al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- i) -al momento, anche se antecedente alla data del 10.01.2021 di scadenza del contratto di affitto, della conclusione da parte del curatore della vendita, a favore dell'affittuario o di terzi, dell'azienda affittata o di un ramo di essa o anche solo in tutto o in parte degli immobili in cui insiste l'azienda;
- ii) - in caso di revoca del fallimento a seguito di reclamo avverso la sentenza dichiarativa di fallimento o in caso di chiusura del fallimento per effetto di omologa di concordato fallimentare.

In tutti i casi di risoluzione del contratto l'affittuario sarà tenuto a rilasciare l'azienda entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta risoluzione, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno.

La curatela fallimentare, conformemente a quanto previsto dall'art.104 bis L.F., avrà in ogni caso il diritto di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di giorni sessanta e con la corresponsione, ai sensi dell'art. 111, primo comma, n.1 della L.F., all'affittuario di un indennizzo che viene preventivamente e definitivamente determinato in misura pari al 10% dell'importo dei canoni complessivamente ancora dovuti fino alla naturale scadenza del contratto.

In caso di esercizio del diritto di recesso l'affittuario sarà tenuto a rilasciare l'azienda entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso.

b) canone di affitto

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

Il canone di affitto è stato stimato dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare in €38.500,00 mensili oltre IVA.

Considerato, però, che l'azienda verrà concessa in affitto nello stato di fatto e di diritto esistente e senza alcuna garanzia in ordine alla stessa e/o ai singoli componenti del complesso aziendale, il canone da porre a base della procedura competitiva viene ridotto del 15%.

Conseguentemente il canone di affitto di azienda dovrà essere non inferiore ad **€32.725,00 oltre IVA mensili**, da pagarsi anticipatamente entro il giorno cinque di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, salvo aumento in caso di migliore offerta.

Il canone di affitto dell'azienda non comprende il canone di locazione dovuto ai locatori degli immobili di cui al contratto del 2.8.2004, canone che resterà esclusivamente a carico dell'affittuario d'azienda da versarsi direttamente ai locatori nella misura ed alle scadenze previste nel contratto del 2.8.2004, a mezzo bonifico bancario sul c/c di cui verrà fornito l'IBAN.

Si precisa che il canone di locazione previsto nel contratto del 2 agosto 2004 è composto da una parte fissa e da una parte variabile; la parte fissa è pari ad €200.000,00 annui, da rivalutarsi annualmente sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo calcolato al 75%, e nel 2018 pari ad €232.496,71; la parte variabile è pari al 5,75% da computarsi sul fatturato, IVA esclusa, risultante dall'affitto delle camere dell'albergo ivi compresi i trattamenti pernottamento e prima colazione, mezza pensione e pensione completa.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

Detto canone deve essere pagato quanto alla parte fissa in due soluzioni anticipate, di eguale importo, scadenti al 15 gennaio ed al 15 luglio di ogni anno di competenza, quanto alla parte variabile in rate mensili da corrispondersi entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di competenza.

c) disciplina dei rapporti con il personale dipendente

Si precisa che la società fallita, in esercizio provvisorio fino al 30.11.2018, ha attualmente alle proprie dipendenze n. 45 unità lavorative a tempo indeterminato di cui 8 a tempo pieno e 37 a tempo parziale verticale.

L'aggiudicataria dovrà obbligarsi ad assumere i dipendenti così come risultante all'esito della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 l. n.428/1990.

Al concorrente che assumerà in sede di offerta l'obbligo di salvaguardia dei livelli occupazionali proseguendo tutti i contratti di lavoro in essere, nessuno escluso, ai fini della formazione della graduatoria tra i partecipanti verrà attribuito un punteggio aggiuntivo pari a cinque punti.

La procedura fallimentare non offre alcuna garanzia e non assume alcun obbligo in ordine al contenzioso in essere con un lavoratore il quale ha impugnato il licenziamento intimato dalla società fallita; inoltre la procedura fallimentare non rende alcuna garanzia in ordine alla insussistenza di ulteriori contenziosi, allo stato non riassunti nei confronti della curatela, oltre che atti o fatti che possano far sì che l'Azienda sia tenuta ad effettuare assunzioni e/o reintegrazioni di personale a tempo determinato o indeterminato.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

d) oneri ed obblighi a carico della parte affittuaria

Nel contratto di affitto di azienda sarà previsto a carico della parte affittuaria:

d.1) l'obbligo di custodia dell'azienda e dei suoi beni mobili ed immobili, inclusi i beni di proprietà di terzi;

d.2) l'obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni costituenti il compendio aziendale ed a quanto necessario al corretto ed efficiente funzionamento dei beni concessi in affitto;

d.3) l'obbligo di eseguire a proprie spese tutti i necessari adeguamenti dei beni aziendali imposti dal rispetto delle vigenti norme di legge e regolamenti inerenti lo svolgimento dell'attività aziendale, nonché in materia di sicurezza, di tutela ecologica ed ambientale, di igiene e sanità;

d.4) l'accettazione espressa di tutti i beni costituenti l'azienda nello stato di fatto in cui si trovano;

d.5) la rinuncia a qualsivoglia richiesta di rimborso al termine del contratto per le spese per qualsivoglia ragione sostenute in esecuzione degli obblighi indicati alle superiori lettere d.2) e d.3);

d.6) la rinuncia al termine dell'affitto a compensi o indennità di sorta per mancato guadagno, per migliorie o addizioni eventualmente apportate all'azienda ed ai beni, anche se con il consenso della concedente, né a qualsivoglia altro titolo;

d.7) l'obbligo per tutta la durata dell'affitto di gestire direttamente l'azienda sotto l'attuale ditta e con la massima diligenza e di non mutare la

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

destinazione d'uso di albergo di categoria cinque stelle lusso con annessi campi da golf, ristoranti, spa e quant'altro compone l'azienda.

d.8) l'obbligo di rispettare ed adempiere esattamente a tutto quanto indicato nell'offerta tecnica per l'esecuzione del piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale;

d.9) la rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o risarcimento in caso di risoluzione del contratto prima della sua scadenza e accettazione in caso di anticipato recesso della misura dell'indennizzo preventivamente determinata come fissata al superiore punto 2 lett. a)) ;

d.10) l'obbligo di consegnare, contestualmente alla stipula del contratto, fideiussione bancaria, emessa da primario istituto di credito di gradimento della curatela fallimentare, per l'importo di € 3.000.000,00 con clausola a prima richiesta ed operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della curatela fallimentare, senza possibilità di opporre eccezione alcuna relativa al rapporto garantito e senza beneficio di escussione preventiva del debitore principale, a garanzia del puntuale ed esatto pagamento dei canoni di affitto complessivamente dovuti per tutta la durata del contratto nonché a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le altre obbligazioni dell'affittuario derivanti dalla legge o assunte con il contratto di affitto di azienda, comprese le obbligazioni, anche risarcitorie, eventualmente emergenti al termine del contratto con la restituzione dell'azienda affittata. La fideiussione dovrà essere valida per l'intera durata dell'affitto e per novanta giorni successivi alla scadenza dello stesso;

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

d.11) l'obbligo di consegnare contestualmente alla stipula del contratto di affitto di azienda, a beneficio dei locatori ed a garanzia del puntuale ed esatto pagamento del canone di locazione e di ogni altro obbligo scaturente dal rapporto di subaffitto del contratto del 2.8.2004, nonché a copertura dei danni eventualmente arrecati ai beni subaffittati come accertati al momento della restituzione, fideiussione bancaria con clausola a prima richiesta e senza facoltà di opporre eccezioni relative al rapporto garantito fino ad un massimo di €2.000.000,00 e valida ed efficace fino ad un mese successivo alla scadenza del contratto di affitto di azienda; detta fideiussione dovrà essere rilasciata da Banca di gradimento dei locatori;

d.12) obbligo di consegnare, contestualmente alla stipula del contratto di affitto di azienda copia di polizze assicurative, unitamente al fascicolo informativo ed a ogni allegato facente parte delle polizze stesse, contratte con primario istituto di assicurazione di gradimento della curatela fallimentare, che dovranno essere efficaci e vigenti per l'intera durata del contratto di affitto alle condizioni tutte indicate nell'allegato sub. 6 denominato "Assicurazioni" e che dovranno coprire i seguenti rischi:

a)- responsabilità civile verso terzi ("**R.C.T**") e verso prestatori di lavoro ("**R.C.O.**"), che preveda un massimale non inferiore ad euro 15.000.000 per sinistro ed euro 5.000.000 per persona,

b)- rischi relativi ai beni aziendali compresi gli immobili condotti in locazione in forza del contratto del 2.8.2004, che preveda massimali non inferiori: per gli immobili e gli impianti ad euro 36.000.000,00, per le

Studio Legale Gurrieri

*av. Giovanni Gurrieri
av. Patrizia Gurrieri
av. Francesco Gurrieri*

attrezzature, beni mobili registrati, beni mobili e merce ad euro 11.000.000.

Tale polizza dovrà essere stipulata nella forma All Risks comprensiva delle seguenti garanzie (a titolo esemplificativo e non esaustivo): incendio, inclusi i danni da interruzione di esercizio, fumo, esplosione, scoppio, acqua condotta con ricerca del guasto, eventi atmosferici, fulmine, fenomeni elettrici (limite di indennizzo non inferiore a euro 100.000), alluvione, inondazione ed allagamento (con limite di indennizzo non inferiore ad euro 20.000.000,00), terremoto (con limite di indennizzo non inferiore ad euro 20.000.000,00) ed eventi speciali, compresi eventi sociopolitici, atti di terrorismo, sabotaggio, vandalismo, apparecchiature elettroniche a primo rischio assoluto con un massimale non inferiore ad euro (200.000,00), furto a primo rischio assoluto con un massimale non inferiore ad euro (150.000,00) compresa la garanzia reintegro automatico della somma assicurata;

d.13) divieto di cessione o sublocazione dell'azienda e/o di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto dell'affitto e concessi in subaffitto;

d.14) obbligo di consentire gratuitamente al curatore di conservare e accedere alla documentazione fiscale e contabile della società fallita presso la sede aziendale nonché di utilizzare i necessari strumenti informatici;

d.15) divieto di apportare modifiche e/o addizioni agli immobili di proprietà della società fallita e di terzi concessi in locazione alla società fallita;

d.16) divieto da parte dell'affittuario di compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltosa o antieconomica la visione dei beni dell'azienda da parte di terzi o scoraggiarne le iniziative per l'acquisto;

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

d.17) obbligo per l'affittuario di inviare entro il giorno quindici di ogni mese ai proprietari degli immobili concessi in locazione con contratto del 2.8.2004 a mezzo pec calcolo analitico del canone parte variabile dovuto per il mese precedente completo di rendiconto analitico contenente l'importo del fatturato distinto per camere d'albergo e trattamenti di B.B. , H.B. ed F.B.

L'affittuario dovrà, altresì, consentire ai proprietari degli immobili concessi in locazione con contratto del 2.8.2004 e/o a soggetti dai medesimi incaricati di visionare, dietro richiesta scritta da inoltrarsi a mezzo pec, entro il giorno venti di ogni mese i mastrini contabili dell'affittuario relativi al mese precedente;

d.18) Sarà interamente ed esclusivamente a carico del subaffittuario l'imposta di registro annuale del contratto di locazione del 2.8.2004;

d.19) L'affittuario dovrà dichiarare di aver preso visione e di conoscere esattamente i contenuti del contratto di affitto del 2.8.2004, come integrato con scritture del 28.2.2006 e del 21.04.2008, le servitù ed i vincoli dal medesimo nascenti e di impegnarsi al rispetto degli obblighi in esso previsti.

Inoltre il contratto di affitto d'azienda dovrà prevedere:

- il diritto del curatore di accedere all'azienda, anche a mezzo di personale da questi autorizzato, al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni mobili ed immobili, nonché far visionare l'azienda medesima a potenziali acquirenti, previo adeguato preavviso;

- il diritto del curatore, anche mediante propri coadiutori all'uopo incaricati, di effettuare periodiche verifiche sulla documentazione contabile ed

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

amministrativa dell'affittuario tesse ad accertare l'aderenza della relativa gestione alle previsioni del piano proposto di prosecuzione delle attività imprenditoriali (piano industriale). 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, nonché al fine di verificare il rispetto del programma delle assunzioni. Della incidenza di detto onere si è già tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

e) prelazione

All'affittuario verrà riconosciuto il diritto di prelazione sull'acquisto dell'azienda fallita, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda con ultimazione della procedura competitiva e individuazione dell'acquirente, a fronte della comunicazione che verrà inviata a mezzo pec dal curatore, ex art. 104 bis c. 5 della legge fallimentare.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato con comunicazione scritta da inviarsi all'indirizzo pec della procedura nel termine di giorni cinque dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta conclusione della procedura competitiva con individuazione del soggetto acquirente.

Tuttavia la procedura di vendita non sarà interrotta dall'esercizio del diritto di prelazione, trattandosi di vendita fallimentare volta a conseguire il massimo risultato in considerazione della natura degli interessi alla stessa sottesi; nel caso, quindi, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa il curatore potrà sospendere la vendita a norma dell'art. 107 c.4 della L.F. e/o, nel caso

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

la vendita dell'azienda venga disposta secondo le modalità previste dal codice di procedura civile, espletare l'ulteriore fase della vendita con la gara a norma dell'art. 584 c.p.c.

f) garanzie a favore dell'affittuario

f.1) esclusione da qualsiasi forma di subentro o di solidarietà passiva nei debiti dell'azienda, ivi compresi quelli verso i dipendenti;

f.2) esclusione da qualsiasi forma di subentro automatico nei contratti in essere, salve le eccezioni di legge.

g) retrocessione dell'azienda

Ai sensi dell'art. 104 bis L.F. ed in deroga alle previsioni di cui agli artt. 2560 e 2112 c.c., la retrocessione dell'azienda alla procedura fallimentare non comporterà la responsabilità di quest'ultima per tutti i debiti maturati in capo all'affittuario sino alla data di retrocessione.

I crediti ed i debiti sorti prima della stipula del contratto di affitto di azienda rimarranno a vantaggio e carico esclusivo della procedura fallimentare; parimenti i crediti ed i debiti maturati dall'affittuario sino alla restituzione dell'azienda resteranno a vantaggio e carico esclusivo dello stesso.

3) offerte - requisiti e modalità di partecipazione

3.a Requisiti generali dei partecipanti alla procedura competitiva

Potranno essere ammessi a partecipare alla procedura competitiva i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato in cui è stabilita, per l'esercizio dell'attività

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

alberghiera, e che hanno gestito negli ultimi quattro anni (2015, 2016, 2017 e 2018) alberghi di grandi dimensioni (con numero di camere minimo pari a 100) di categoria cinque stelle o cinque stelle lusso;

- non siano sottoposti a procedure fallimentari, di liquidazione, di amministrazione controllata, o concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente derivante da stato di insolvenza, situazione di crisi, cessazione di attività, obbligo di ricapitalizzazione secondo la legislazione dello Stato in cui i soggetti hanno la loro sede legale;

- non si trovino nelle situazioni previste dall'art.80 c.1, 2, 4, e 5 lett. a) e c) del D. Lgs. n.50 del 18.04.2016 o equivalenti previste dalla legislazione dello Stato in cui sono stabiliti;

- non siano destinatari di sanzioni interdittive dell'esercizio dell'attività e del divieto di contrarre con la pubblica amministrazione come previsto dall'art.9 c. 2 lett. a) e c) del D.Lgs. 8.6.2001 n.231, o altre sanzioni equivalenti previste dalla legislazione dello Stato in cui sono stabiliti.

Il possesso dei requisiti predetti deve essere attestato con dichiarazione sostitutiva rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa partecipante o da persona munita dei poteri di firma, debitamente comprovati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 in conformità al modello allegato al presente sub 3.

I soggetti interessati, purché in possesso dei surriferiti requisiti generali per partecipare alla procedura competitiva, ove vogliano acquisire più dettagliate informazioni sull'Azienda dovranno inoltrare dal proprio indirizzo pec

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

all'indirizzo pec della procedura (rgf212018@procedurepec.it) la manifestazione di interesse, l'accordo di riservatezza e la dichiarazione sostitutiva redatti in lingua italiana conformemente ai modelli allegati al presente avviso (Allegati 1, 2 e 3) e sottoscritti con firma digitale dal legale rappresentante dell'impresa interessata, quale risultante dal certificato di iscrizione della camera di commercio o altro equipollente previsto dalla legislazione dello Stato in cui sono stabiliti, da allegarsi alla predetta manifestazione di interesse unitamente a copia di valido documento d'identità del legale rappresentante.

Il curatore, dopo aver verificato la regolarità della manifestazione d'interesse pervenuta in quanto debitamente compilata e sottoscritta e corredata dalla documentazione e dalle dichiarazioni richieste, trasmetterà all'indirizzo pec indicato nella manifestazione d'interesse tutta la documentazione elencata nell'allegato 4 al presente avviso entro il termine di giorni due dalla ricezione della richiesta.

I soggetti interessati potranno inoltrare la manifestazione di interesse fino a cinquanta ore antecedenti la data e l'ora fissata per la presentazione del plico contenente la documentazione richiesta, l'offerta tecnica e l'offerta economica.

3.b Modalità di presentazione delle offerte

I soggetti interessati dovranno far pervenire, presso lo studio del Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa nella via Archimede n. 18, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 10 gennaio 2019**, a pena di inefficacia, plico chiuso e

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca o con nastro adesivo recante solo ed esclusivamente l'indicazione "Contiene offerte per procedura competitiva del giorno 11.01.2019 per affitto azienda FALLIMENTO n.21/2018", in modo da garantire l'integrità e la segretezza del contenuto.

Il plico dovrà contenere al suo interno tre buste chiuse e sigillate sui lembi di chiusura con ceralacca o con nastro adesivo in modo da garantire l'integrità e la segretezza del contenuto.

La busta "A" dovrà contenere la dicitura "Busta A -Documentazione"; la busta "B" dovrà contenere la dicitura "Busta B – Offerta tecnica Affitto"; la busta "C" dovrà contenere la dicitura "Busta C – Offerta economica Affitto".

Non potranno essere esaminate le offerte pervenute oltre il termine fissato.

Le offerte, le dichiarazioni ed i documenti contenuti nelle buste dovranno essere redatti in lingua italiana; le certificazioni rilasciate in lingua diversa dall'italiano dovranno essere accompagnate da traduzione giurata.

All'atto del ricevimento del plico verrà rilasciata ricevuta, con indicazione della data ed ora di consegna, al soggetto che materialmente provvede alla consegna, previa identificazione dello stesso.

La consegna dei plichi potrà essere effettuata nei giorni non festivi di apertura al pubblico dello studio del notaio Giovanni Livia, ovvero dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 20,00.

3.c - *Contenuto della busta "A"*

Ciascun partecipante dovrà inserire nella busta "A":

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

3.c1- l'indicazione della denominazione, della sede legale, del numero di iscrizione al Registro Imprese o equivalente estero, del codice fiscale dell'offerente, delle generalità del legale rappresentante corredata da fotocopia del documento di identità;

3.c2- dichiarazione sostitutiva rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa partecipante o da persona munita dei poteri di firma, debitamente comprovati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 in conformità al modello allegato al presente sub 3, attestante il possesso dei requisiti generali di partecipazione richiesti al superiore paragrafo 3.a, ovvero:

- di essere iscritta nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato in cui è stabilita, per l'esercizio dell'attività alberghiera, e di avere gestito negli ultimi quattro anni (2015, 2016, 2017 e 2018) un albergo di grandi dimensioni (con numero di camere minimo pari a 100) di categoria cinque stelle o cinque stelle lusso;
- di non essere sottoposta a procedure fallimentari, di liquidazione, di amministrazione controllata, o concordato preventivo, o qualsiasi altra situazione equivalente derivante da stato di insolvenza, situazione di crisi, cessazione di attività, obbligo di ricapitalizzazione secondo la legislazione dello Stato in cui i soggetti hanno la loro sede legale;
- di non trovarsi nelle situazioni previste dall'art.80 c.1, 2, 4, e 5 lett. a) e c) del D. Lgs. n.50 del 18.04.2016 o equivalenti previste dalla legislazione dello Stato in cui è stabilita;

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

- di non essere destinataria di sanzioni interdittive dell'esercizio dell'attività e del divieto di contrarre con la pubblica amministrazione come previsto dall'art.9 c. 2 lett. a) e c) del D.Lgs. 8.6.2001 n.231, o altre sanzioni equivalenti previste dalla legislazione dello Stato in cui è stabilita.

Inoltre, la busta "A" dovrà contenere:

3.c3- il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., di data non anteriore a sei mesi a quella di celebrazione della procedura competitiva, o altro equivalente rilasciato dalle competenti autorità secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilita, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri;

3.c4- certificato generale del casellario giudiziale relativo a chi ha la legale rappresentanza o altro documento equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilita;

3.c5- indicazione del nome, numero di telefono, indirizzo di posta elettronica certificata dove dovranno essere inviate le comunicazioni inerenti la procedura;

3.c6- certificato rilasciato dalla cancelleria fallimentare del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede legale l'offerente attestante l'inesistenza di procedure prefallimentari a carico dell'offerente o altro certificato equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilita;

3.c7- copia del presente avviso siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina dall'Offerente per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e condizioni ivi indicati;

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

3.c8- deposito cauzionale infruttifero d'importo pari al 20% del canone di affitto posto a base della procedura competitiva, previsto per una annualità di canone e quindi pari ad €78.540,00 mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di "avv. Giovanni Gurrieri n.q. di curatore del fallimento n.21/2018" o in alternativa mediante allegazione della ricevuta di avvenuta disposizione di bonifico sul conto corrente bancario intestato a "fall. n.21/2018" IBAN IT65I0503617000CC0001005162 recante l'indicazione del codice CRO e valuta per il beneficiario di data antecedente quella del 10.01.2019 fissata per la consegna delle offerte;

3.c9- accordo di riservatezza, redatto secondo il modello all. sub. 2, sottoscritto dall'offerente;

3.c10- indicazione dell'IBAN relativo al conto corrente sul quale la curatela provvederà a restituire a mezzo bonifico la cauzione versata dall'offerente non rimasto aggiudicatario entro il termine di giorni quindici dall'aggiudicazione.

3.c11- qualora la dichiarazione sostitutiva di cui all'allegato 3 e/o le dichiarazioni di offerta tecnica e di offerta economica o altre dichiarazioni vengano rese e sottoscritte da un procuratore speciale a ciò autorizzato, all'interno della busta "A" dovrà essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale la procura relativa dalla quale si evincano i poteri di rappresentanza conferiti al sottoscrittore delle dichiarazioni.

La mancata allegazione di quanto richiesto ai superiori punti 3.c1, 3.c2, 3.c3, 3.c4, 3.c5, 3.c6, 3.c7, 3.c8, 3.c9 e 3.c11 determinerà la non ammissione del concorrente alla procedura competitiva.

3.d Contenuto della busta "B"

Nella busta denominata "Busta B – Offerta tecnica affitto" il concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione dalla procedura:

3.d1- i bilanci civilistici dell'offerente estratti in forma completa dal registro delle imprese relativi agli ultimi tre esercizi (anni 2015, 2016 e 2017);

3.d2- il piano industriale per la prosecuzione dell'attività, debitamente sottoscritto dall'offerente, corredato da una presentazione del proponente che dia contezza della comprovata esperienza nel settore e l'affidabilità in termini di capacità di rispettare il predetto piano industriale;

3.d3- l'impegno, debitamente sottoscritto dall'offerente, alla conservazione dei livelli occupazionali con la precisazione se si tratti di conservazione di tutti i rapporti di lavoro in essere o solo di una parte;

3.d4- visura camerale storica del Registro delle imprese o altro documento equivalente rilasciato dalle competenti autorità secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilita.

L'offerente che abbia gestito negli ultimi quattro anni (2015, 2016, 2017 e 2018) una struttura turistico-ricettiva con campi da golf, per conseguire l'attribuzione del punteggio relativo come previsto al successivo punto 3.f, dovrà allegare dichiarazione sostitutiva rilasciata dal legale rappresentante o da persona munita dei poteri di firma, debitamente comprovati, ai sensi e per

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 che attesti che l'offerente negli ultimi quattro anni (2015, 2016, 2017 e 2018) ha gestito una struttura turistico-ricettiva con campi da golf.

3.e Contenuto della busta "C":

Nella "Busta C – Offerta economica per l'affitto" il concorrente dovrà inserire l'offerta per l'Affitto di azienda, che dovrà a pena di esclusione:

- contenere l'indicazione della denominazione, della sede legale, del numero di iscrizione al Registro Imprese o equivalente estero, del codice fiscale dell'offerente, delle generalità del legale rappresentante corredata da fotocopia del documento di identità;
- essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma conformemente alla procura prodotta in seno alla busta "A");
- contenere l'indicazione del canone mensile offerto pari o superiore a quello base di €.32.725,00 oltre IVA mensili indicato nel presente avviso;
- contenere la dichiarazione che si tratta di proposta irrevocabile ex art.1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- contenere la dichiarazione di ben conoscere l'azienda da affittare e di accettazione dell'Azienda come vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

- contenere dichiarazione di aver attentamente visionato tutte le condizioni del presente bando e di non aver nulla da osservare, nonché l'espressa accettazione di tutti gli obblighi e le condizioni minime del contratto di affitto come riportati nel presente avviso;
- contenere l'impegno a realizzare il piano industriale per la prosecuzione dell'attività, così come offerto nella busta "B".

Non saranno ritenute ammissibili le offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3.f Criteri di valutazione delle offerte per l'affitto.

Le offerte tecniche per l'affitto di azienda saranno valutate dal curatore nel termine di giorni dieci dalla data di apertura delle buste "B".

La valutazione delle offerte tecniche per l'affitto di azienda sarà effettuata dal curatore sulla base dei parametri indicati dall'art.104 bis della L.F. tenendo conto delle garanzie prestate, dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali.

A ciascun partecipante verrà attribuito un punteggio complessivo dato dalla somma del punteggio riferito agli indici di bilancio, del punteggio riferito al piano della prosecuzione delle attività imprenditoriali, del punteggio eventualmente spettante relativo alla salvaguardia di tutti i rapporti di lavoro in essere, del punteggio eventualmente spettante relativo alla gestione negli ultimi quattro anni di strutture turistico-ricettive con campi da golf.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

In particolare il curatore procederà all'analisi dei bilanci esibiti da ciascun offerente ed attribuirà a ciascun partecipante il punteggio risultante dall'applicazione dei seguenti indici di bilancio per i tre esercizi di riferimento (anni 2015, 2016 e 2017):

- ROE= Risultato d'esercizio/Patrimonio netto x 100;
- ROS= Reddito operativo/ricavi delle vendite (voce A1 del Conto Economico) x 100;
- MOL= Reddito operativo ante ammortamenti/ricavi delle vendite x 100 (voce A1 del Conto Economico);
- Indipendenza finanziaria= Patrimonio netto/totale attivo x 100;
- Indice di liquidità=Attivo circolante (escluso magazzino)/ passività a breve x 100.

Dopo aver effettuato per ciascun indice la media nei tre anni di riferimento e sommato i valori di tutti i cinque indici si attribuirà ad ogni partecipante un punteggio pari a $P_i * 30/P_{max}$ dove:

P_i è la somma degli indici del partecipante in oggetto;

P_{max} è la somma degli indici del partecipante con risultato numerico più alto.

Si precisa che il punteggio verrà determinato esprimendo il valore delle prime due cifre decimali e verrà effettuato l'arrotondamento matematico in base al valore del terzo decimale (se il terzo decimale è minore o uguale a quattro si procede all'arrotondamento al centesimo per difetto; se il terzo

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

decimale è uguale o superiore a cinque si procede all'arrotondamento per eccesso).

Al piano industriale per la prosecuzione dell'attività sarà attribuito un punteggio compreso tra 0 e 10 sulla base dell'attendibilità del piano presentato, della esperienza nel settore e dell'affidabilità in termini di capacità di rispettare il predetto piano industriale, con valutazione rimessa alla discrezionalità del curatore.

All'offerente che si obblighi a mantenere tutti i rapporti di lavoro in essere verrà attribuito il punteggio aggiuntivo pari a 5 punti.

All'offerente che attesti di avere gestito negli ultimi quattro anni (2015, 2016, 2017 e 2018) una struttura turistico-ricettiva con campi da golf verrà attribuito il punteggio aggiuntivo pari a 5 punti.

All'offerta tecnica sarà attribuito un punteggio massimo pari a cinquanta punti, applicando il seguente algoritmo:

$$Pt = \Sigma Pj * 50 / \Sigma Pjmax$$

dove:

- Pt è il punteggio attribuibile all'offerta in esame;
- ΣPj è la somma dei punti attribuiti all'offerta in esame in relazione ai quattro criteri esposti;
- $\Sigma Pjmax$ è la somma dei punti attribuiti come sopra all'offerta con il punteggio massimo.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

La valutazione delle offerte economiche per l'affitto dell'azienda sarà effettuata dal curatore attribuendo a ciascuna offerta il punteggio economico mediante applicazione del seguente algoritmo:

$$Pej=50-(Qbase/Qj)*50$$

dove:

Pej è il punteggio attribuibile all'offerta in esame;

Qbase è la base d'asta;

Qj è la quotazione dell'offerta in esame.

All'offerta economica più elevata sarà attribuito un punteggio massimo pari a cinquanta punti; a ciascuna offerta economica sarà attribuito un punteggio definitivo applicando il seguente algoritmo:

$$Pe=Pej*50/Pejmax$$

dove

Pej è il punteggio attribuibile all'offerta in esame;

Pejmax è il punteggio dell'offerta economica più alta.

La curatela redigerà una graduatoria finale ottenuta sommando i punteggi $Pt+Pe$ conseguiti da ciascuna offerta rispettivamente per l'offerta tecnica e per quella economica, riservandosi di comunicare l'accettazione dell'offerta di affitto all'offerente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

3.g Procedimento di apertura delle offerte

In data 11.01.2019 alle ore 9,00 presso lo studio notarile del dott. Giovanni Livia in Ragusa nella via Archimede n.18 il curatore alla presenza del Notaio dott. Giovanni Livia e degli offerenti che vorranno assistere, procederà

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere alla conclusione della procedura competitiva.

Il procedimento si articolerà nelle seguenti fasi:

il curatore del fallimento, alla presenza del notaio e degli offerenti, verificherà la tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e l'integrità e regolarità formale degli stessi; non verranno aperti i plichi pervenuti tardivamente oltre il termine fissato del 10.01.2019 ore 12,00.

Quindi il curatore procederà preliminarmente all'apertura delle buste denominate "Busta "A" - Documentazione" per procedere alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, non ammettendo alla procedura i concorrenti che non abbiano allegato quanto richiesto ai superiori punti 3.c1, 3.c2, 3.c3, 3.c4, 3.c5, 3.c6, 3.c7, 3.c8, 3.c9 e 3.c11 .

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Successivamente il curatore procederà all'apertura delle buste denominate Busta "B" Offerta tecnica Affitto" ed alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, escludendo gli offerenti che non abbiano allegato quanto richiesto ai superiori punti 3.d1, 3.d2, 3.d3 e 3.d4.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Terminata la verifica di ammissibilità, il curatore procederà nel termine di dieci giorni a valutarle in seduta riservata.

All'esito della valutazione delle Offerte tecniche per l'Affitto, verrà convocata una nuova seduta presso lo studio del Notaio dott. Giovanni Livia alla quale dovranno essere presenti gli offerenti.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

Nel corso della seduta il curatore, alla presenza del Notaio e degli offerenti, procederà all'apertura delle buste denominate "Busta "C" -Offerta economica affitto", alla verifica della loro ammissibilità, ai sensi di quanto previsto al superiore punto 3e, provvedendo ad escludere le eventuali offerte inammissibili.

La data di convocazione della seduta per l'apertura delle buste denominate "Busta C" sarà comunicata agli offerenti all'indirizzo pec dai medesimi indicato almeno cinque giorni prima della seduta.

Nella medesima seduta il curatore darà lettura dei canoni offerti e, alla presenza del Notaio, procederà all'attribuzione del punteggio alle Offerte economiche di affitto applicando la formula prevista al punto 3f.

I punteggi economici PE saranno assegnati esprimendo il valore delle prime due cifre decimali e verrà effettuato l'arrotondamento matematico in base al valore del terzo decimale (se il terzo decimale è minore o uguale a quattro si procede all'arrotondamento al centesimo per difetto; se il terzo decimale è uguale o superiore a cinque si procede all'arrotondamento per eccesso).

Il curatore, quindi, redigerà una graduatoria finale ottenuta sommando i punteggi Pt+Pe conseguiti da ciascuna offerta rispettivamente per l'offerta tecnica e per quella economica.

Il curatore si riserverà di comunicare l'accettazione dell'offerta di affitto all'offerente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

In caso di parità in graduatoria, il curatore chiederà ai concorrenti classificatisi al primo posto di rilanciare sul prezzo offerto a titolo di canone di affitto.

I rilanci in aumento saranno effettuati rispetto al prezzo più alto offerto a titolo di canone di affitto, con rilanci non inferiori ad euro 3.000,00.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'ultima offerta in aumento valida, il curatore aggiudicherà l'Affitto dell'azienda in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara il curatore si riserverà di comunicare eventualmente l'accettazione dell'offerta di affitto all'offerente che avrà ritenuto a suo insindacabile giudizio complessivamente migliore, o di effettuare nuova procedura competitiva.

Delle operazioni suindicate il Notaio redigerà apposito verbale.

Non appena la curatela avrà comunicato l'accettazione dell'offerta di affitto, l'offerente o l'aggiudicatario dovrà procedere all'espletamento della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 L. n.428 del 29.12.1990 da concludersi entro trenta giorni.

Il contratto di affitto di azienda verrà stipulato nelle forme previste dall'art. 2556 cod. civ. presso il Notaio che verrà indicato dal curatore entro cinque giorni dal perfezionamento degli accordi sindacali ai sensi dell'art. 47 della legge 428/90.

Studio Legale Gurrieri

*avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri*

Tutte le spese e imposte connesse alla stipulazione del contratto, ivi inclusi i compensi dovuti al Notaio, saranno a carico dell'affittuario.

Si precisa che il presente avviso costituisce un mero invito a formulare un'offerta per l'affitto di azienda e non un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.*

Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di affitto nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di affitto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

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 Ragusa.

3h) pubblicità ed accesso alle informazioni

Il presente avviso sarà inserito nei siti internet www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it, www.giustizia.catania.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle "Offerte" e almeno 30 giorni prima sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) ed inviato a mezzo pec o equivalente ai soggetti che hanno formalizzato manifestazione di interesse; inoltre, almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle Offerte sarà pubblicato per una volta e per estratto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito www.astetribunali24.it.

Studio Legale Gurrieri

avv. Giovanni Gurrieri
avv. Patrizia Gurrieri
avv. Francesco Gurrieri

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere alla visita dell'azienda ed ottenere ogni informazione in merito previa richiesta all'indirizzo pec della procedura rgf212018@procedurepec.it

Ragusa, il 20.11.2018

Il curatore

Avv. Giovanni Gurrieri

