

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 338/2008 San Paolo Srl

**AVVISO DI AFFITTO D'AZIENDA MEDIANTE RACCOLTA DI OFFERTE
TELEMATICA**

La sottoscritta Avv. Simona Barberio, Curatore del fallimento in epigrafe indicato, autorizzato al compimento del presente atto dall'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cavaliere, con provvedimento del 31 maggio 2022

AVVISA

che è indetta una procedura di gara telematica per la selezione della migliore offerta relativa all'affitto del complesso immobiliare alberghiero denominato "Hotel Eden" sito in Centola (SA) loc. Palinuro identificato Nel NCEU del comune di Centola (SA) al foglio 44 particella 361 sub 3 – 4 e 5 Categoria D/2 ed al Catasto terreni del medesimo comune al Fg 44 particella 361 qualità Uliveto.

Il deposito delle offerte e la gara stessa sarà effettuata in via telematica tramite il portale dedicato per le Locazioni Giudiziarie, www.locazionigiudiziarie.it del gestore/soggetto specializzato Edicom Servizi s.r.l.

Per una migliore intellegibilità delle caratteristiche del complesso immobiliare del cui fitto si tratta e degli impegni negoziali connessi a tale affitto, il presente avviso viene suddiviso in cinque parti, e segnatamente: una prima parte dedicata a descrivere le caratteristiche dell'immobile; una seconda parte dedicata a chiarire le clausole contrattuali che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere; una terza parte dedicata a chiarire le modalità di presentazione dell'offerta e di selezione dell'aggiudicatario; una quarta parte avente ad oggetto alcune avvertenze essenziali per gli interessati a presentare offerte; una quinta parte relativa alle modalità di pubblicità del presente avviso e di accesso all'azienda.

PARTE PRIMA

<< CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA >>

L'albergo/residence a tre stelle è dotato di n. 18 alloggi completi di angolo cottura, ripartiti in tre differenti "formati", dal monocale, al bilocale, al trilocale, tutti con un servizio igienico. A corredo di tali dotazioni, la presenza di n° 10 camere matrimoniali con bagno, collocate all'ultimo livello del fabbricato.

Molte unità di alloggio sono adornate da balconi o terrazze, mentre al primo piano, in corrispondenza della sala ristorazione, si sviluppa una vasta terrazza arricchita da struttura in legno coperta da ampi teli e destinata a servizio di ristorazione all'aperto.

Al piano terra lo spazio della reception, frontale all'ingresso principale, si sviluppa in adiacenza e continuità con l'area bar, affacciata sull'ampio salone ristorante, confinante a sua volta con i vani della cucina. Il locale commerciale – boutique – è caratterizzato da grande vetrata antistante il patio posto alla quota d'ingresso.

L'area esterna quindi si diversifica tra il patio prospiciente la via Santa Maria e lo spazio di corte retrostante, destinato alla piscina ad uso esclusivo degli ospiti. Le due zone sono unite da ambiti pavimentati di collegamento e da percorso, corredato da scala, che conduce verso area esterna privata di parcheggio, come sopra indicato.

Corredano la struttura i locali posti al livello seminterrato e non comunicanti tra loro, caratterizzati da sala fitness e relax, oltre che da laboratorio di ceramica, accessibile unicamente dall'esterno, tramite scala situata in corrispondenza del patio più vicino alla quota stradale, proprio in prossimità dell'ingresso alla sala ristorazione, anch'esso raggiungibile tramite corpo scala.

L'Affitto della struttura alberghiera comprende:

- a) i beni strumentali, in quanto esistenti e necessari allo svolgimento dell'attività del complesso alberghiero;

b) l'utilizzo dell'insegna "Hotel Eden".

PARTE SECONDA

<< IL CONTRATTO DI AFFITTO >>

A. FORMA DEL CONTRATTO

Il sopra descritto complesso alberghiero, con tutti i beni mobili ed attrezzature, verrà concessa, a chi risulterà aggiudicatario della procedura di gara telematica che si svolgerà nei modi previsti alla successiva Parte III (Modalità di presentazione dell'offerta), con atto pubblico stipulato sulla base delle clausole contrattuali di cui al successivo paragrafo B (Clausole del contratto), che si riterranno irrevocabilmente accettate da tutti coloro che presenteranno le offerte a norma del presente avviso.

L'affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa affittata, oneri di qualsiasi genere anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie allegate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

B. CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Durata

La locazione avrà la durata stagionale di 5 (mesi) mesi a far data dal 15.05.2024 e sino al 14.10.2024. La durata potrà essere prorogata su accordo delle parti ed in ogni caso si risolverà automaticamente in caso di aggiudicazione all'asta dei beni concessi in locazione.

Al Curatore Fallimentare è riservato in ogni caso il diritto di recedere anticipatamente dal contratto.

Canone Annuo

Il canone deve essere non inferiore ad Euro 65.000,00 (sessantacinquemilamila/00), da corrispondersi anticipatamente alla sottoscrizione del contratto di locazione, oltre all'ulteriore percentuale 15% sul volume d'affari fatturato, che verrà corrisposto a fine locazione contestualmente alla riconsegna del complesso alberghiero.

Contestualmente il conduttore dovrà sottoscrivere, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte una fidejussione emessa da primario istituto di credito e/o assicurativo con clausola a prima richiesta, senza facoltà di opporre eccezioni al rapporto garantito e senza beneficio di escussione preventiva del debitore principale, per importo pari almeno al doppio del canone di locazione, valida per l'intera durata della locazione e per 90 (novanta) giorni consecutivi alla scadenza dello stesso.

Il canone di locazione **non comprende altresì** le imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altro servizio di erogazione, oneri tutti che saranno a carico esclusivo dell'affittuario il quale li corrisponderà direttamente agli aventi diritto.

C. OBBLIGAZIONI PARTICOLARI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

Il conduttore si impegna a gestire l'immobile ed i beni mobili con la diligenza propria del buon padre di famiglia, conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle attrezzature, ed osservando in particolare i seguenti divieti ed obblighi:

1. divieto di sublocazione dei beni;
2. obbligo di mantenere per l'intera durata della locazione adeguate coperture assicurative relativamente a furto, incendio, ed ogni genere di danno ai beni ed agli immobili locati, nonché alla responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti per tutti i rischi inerenti l'esercizio dell'attività alberghiera, incluso il danno da prodotti ed il danno ambientale;
3. obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria ed ogni altro intervento anche manutentivo che sia necessario a rendere e mantenere l'immobile in condizioni di uso e di provvedere in deroga alla disciplina generale ad eseguire ogni intervento di ogni genere e specie seppur avente carattere straordinario;

4. rinuncia al termine della locazione a compensi o indennità di sorta né per mancato guadagno né per migliorie, addizioni e spese straordinarie eventualmente apportate ai cespiti, anche se con il consenso del Concedente, né a qualsivoglia altro titolo;

D. ISPEZIONI

Nel corso del contratto il curatore fallimentare potrà esercitare in ogni tempo il diritto di ispezionare i beni, anche a mezzo di terzi autorizzati

PARTE TERZA

<< MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO >>

A. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

La raccolta delle offerte avviene in via telematica alle condizioni espressamente disciplinate sul portale www.locazionigiudiziarie.it, con apertura della raccolta di offerte telematica il giorno **15 aprile 2024 alle ore 12:00 sino al 30 aprile 2024 alle ore 12:00**. Gli utenti possono inserire, entro lo scadere del termine ultimo consentito dal sistema, una proposta di affitto vincolante ed irrevocabile, ed effettuare dei rilanci con rialzo minimo pari al 5% del canone complessivo, ovvero di euro 3.250,00 (Tremiladuecentocinquanta/00). Successivamente TUTTE le offerte pervenute saranno valutate dal curatore secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione. Per partecipare alla procedura telematica di affitto dell'azienda, l'offerente interessato dovrà entro le ore 12:00 del giorno indicato nell'avviso, collegarsi al sito web www.locazionigiudiziarie.it, dove sarà presente un collegamento alla gara telematica, l'utente, dopo aver effettuato l'accesso al portale previa registrazione seguendo la procedura indicata dal sito, inserendo tutti i dati obbligatori e la documentazione richiesta, si dovrà iscrivere alla stessa mediante la relativa scheda dettagliata, versando preventivamente la cauzione richiesta (pari al 10% del prezzo), tramite carta di credito (iscrizione immediata) o bonifico bancario (iscrizione a seguito di verifica). Una volta verificata la suddetta cauzione, l'utente potrà partecipare alla gara inserendo la propria offerta irrevocabile ed effettuando gli eventuali rilanci.

A pena di esclusione, l'offerta, dovrà essere corredata per le persone fisiche da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile ed il regime patrimoniale; per le società la visura aggiornata del Registro delle Imprese e la delibera dell'organo amministrativo – se necessaria – nonché da documento di identità del legale rappresentante.

Non saranno ritenute valide le offerte di soggetti sottoposti a procedure concorsuali, né quelle formulate per persona o società o enti da nominare.

Formulando l'offerta con modalità telematica, l'offerente:

- a) dichiara di ben conoscere i beni oggetto della locazione per aver svolto al riguardo ogni accertamento ritenuto necessario, di aver attentamente valutato il contenuto del presente avviso e dei documenti ai quali viene fatto riferimento e di non avere nulla da osservare;
- b) dichiara di accettare i beni come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nonché ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite;

la formulazione dell'offerta comporta altresì l'automatica accettazione di tutte le condizioni espresse o richiamate nell'avviso.

B. SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Le offerte pervenute saranno valutate dal Curatore Fallimentare secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione che il portale www.locazionigiudiziarie.it trasmetterà agli organi della procedura, dal quale si evinceranno tutti gli offerenti nonché la migliore offerta pervenuta e dopo la quale si avrà l'aggiudicazione definitiva. Delle operazioni di valutazione e della graduatoria delle offerte e dell'aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta più vantaggiosa e sarà a favore del concorrente che a) avrà offerto il canone più alto b) avrà offerto le migliori garanzie.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito cauzionale versato.

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

- a) nel caso di inadempimento del soggetto individuato come conduttore all'obbligo di stipulare il contratto di affitto alle condizioni previste nel presente avviso, la cauzione versata sarà definitivamente trattenuta, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;
- b) **il compenso a carico della piattaforma telematica www.locazionigiudiziarie.it (pari ad una mensilità del canone di locazione oltre alle mensilità da corrispondere alla curatela), le imposte di legge e tutte le spese relative alla stipula dell'atto notarile e registrazione del contratto saranno a carico dell'affittuario/aggiudicatario;**
- c) il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte, anche nel caso di unico offerente, non comportano alcun obbligo di stipula di atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ.;
- d) il curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza l'obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la locazione fino al momento dell'aggiudicazione definitiva;
- e) qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;
- f) per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle norme di legge;
- g) copia del presente avviso è accessibile sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it, e tramite la visibilità di un banner pubblicitario dedicato in prima pagina sui predetti portali, inoltre sarà pubblicato nella sezione affitti dei portali commerciali www.case.it; www.bakeca.it per l'intera durata della presente procedura.

PARTE QUARTA

<< AVVERTENZE ESSENZIALI >>

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

- h) nel caso di inadempimento del soggetto individuato come affittuario all'obbligo di stipulare il contratto di affitto alle condizioni previste nel presente avviso, la cauzione versata sarà definitivamente trattenuta, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;
- i) **il compenso a carico della piattaforma telematica www.locazionigiudiziarie.it (pari ad una mensilità del canone di locazione oltre alle mensilità da corrispondere alla curatela), le imposte di legge e tutte le spese relative alla stipula dell'atto notarile e registrazione del contratto saranno a carico dell'affittuario/aggiudicatario;**
- j) il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte, anche nel caso di unico offerente, non comportano alcun obbligo di stipula di atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. Né sollecitazione al pubblico risparmio;
- k) l'Amministratore Giudiziario si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza l'obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'affitto fino al momento dell'aggiudicazione definitiva;
- l) qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;
- m) per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle norme di legge.

PARTE QUINTA

<< PUBBLICITÀ ED ACCESSO ALL'AZIENDA >>

Copia del presente avviso è accessibile sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it, e tramite la visibilità di un banner

pubblicitario dedicato in prima pagina sui predetti portali, inoltre sarà pubblicato nella sezione affitti dei portali commerciali www.case.it; www.bakeca.it per l'intera durata della presente procedura.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare, avv. Simona Barberio, con studio in Roma, via Oslavia n. 7, tel. 335.6886794; PEC avv.simonabarberio@pec.giuffre.it

Per la sola visione del complesso alberghiero gli interessati potranno rivolgersi, previo appuntamento, al Curatore fallimentare.

Roma, 05.03.2024

Il Curatore
Avv. Simona Barberio