

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO “501 HOTEL S.P.A.”**  
**(FALL. TRIB. VIBO VALENTIA N. 29/2012)**

\*\*\*

**AVVISO**

**PER L’AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SEMPLIFICATA**

\*\*

La **CURATELA DEL FALLIMENTO “501 HOTEL S.P.A.”** (Fall. Trib. Vibo Valentia n. 29/2012), autorizzata al compimento del presente atto dall’Ill.mo Giudice delegato, dott.ssa VALENTINA DI LEO, con provvedimento del 24.04.2017, depositato in Cancelleria il 26.04.2017

**PREMESSO CHE**

- a. Tra i beni acquisiti all’attivo de fallimento vi è un ramo d’azienda alberghiero denominato “Hotel 501”, l’attività aziendale viene esercitata all’interno di un compendio immobiliare recettivo-alberghiero, con annessa vasta area esterna, parcheggi, piscina e locali multifunzionali ubicato nel Comune di Vibo Valentia località Madonnella, via Statale 18 in zona panoramica che si affaccia sulla Costa degli Dei; beni mobili strumentali, attrezzature, beni mobili registrati, mobilio ed arredo, accessori, impianti ed autorizzazioni amministrative, avviamento, riferiti all’attività di albergo , ristorante, bar, centro congressi, cerimonie, solarium e piscina.
- b. I Curatori del Fallimento “501 HOTEL S.P.A.”, visto la cessazione in data 31.12.2016 del contratto di affitto di ramo d’azienda in essere, hanno chiesto al Giudice Delegato l’autorizzazione ad effettuare una procedura competitiva semplificata finalizzata all’individuazione della migliore offerta per la stipula, ai sensi dell’art. 104-bis l.fall., di un nuovo contratto di affitto del ramo dell’azienda turistico-alberghiera sotto la ditta “501 Hotel” di proprietà della società fallita “501 Hotel s.p.a.”, volto alla gestione dinamica del principale *asset* facente parte dell’attivo fallimentare della società “501 HOTEL S.P.A.”, nella prospettiva della più proficua successiva liquidazione dello stesso.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, la **CURATELA DEL FALLIMENTO “501 HOTEL S.P.A.”**, in persona dei curatori dott. Claudio Ferrario e Avv. Adriana Siclari

**AVVISA**

che è indetta una procedura competitiva semplificata per la selezione della migliore offerta relativa all’affitto, ai sensi dell’art. 104-bis l. fall., del ramo dell’azienda turistico-alberghiera avente ad oggetto l’attività di albergo-ristorante-bar, corrente in Vibo Valentia, località Madonnella, Statale 18 s.n.c., di proprietà della società fallita “501 Hotel s.p.a.”, esercitato sotto la ditta “501 HOTEL”.

\*\*\*

Per una migliore intellegibilità delle caratteristiche del ramo aziendale del cui affitto 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 del ramo aziendale “501 HOTEL”; una seconda parte dedicata a

chiarire le clausole contrattuali che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere e che potrà proporre di modificare solo *in melius* per il Fallimento; un 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 al ramo aziendale.

## PARTE PRIMA

### «CARATTERISTICHE DEL RAMO AZIENDALE “501 HOTEL”»

#### A. IL COMPLESSO AZIENDALE “501 HOTEL”

Il ramo dell'azienda turistico-alberghiera avente ad oggetto l'attività di albergo-ristorante-bar, congressi, cerimonie, solarium, piscina, ecc., attività regolarmente autorizzate, sotto la ditta “501 Hotel”, sito in Vibo Valentia, località Madonnella, Statale 18 s.n.c., di proprietà della società fallita “501 Hotel s.p.a.”, esercitato sotto la ditta “501 HOTEL”, il cui affitto, ai sensi dell'art. 104-*bis* l.fall., è oggetto del presente avviso nelle consistenza e nello stato indicati dalle perizie di stima stese dall'arch. Elisa Filardo, dall'ing. Vittorio Fabio e dal Rag. Massimo Micò, da intendersi qui integralmente riportate e trascritte, è costituito da

1) Compendio immobiliare ricettizio-alberghiero, con annessi vasta area esterna, parcheggi, piscina e locali multifunzionali, in zona panoramica che si affaccia sulla Costa degli Dei; riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia, al foglio di mappa n. 26 (ex fg. n.45), particella 38 sub 1 cat. D02.

Il fabbricato principale, parte del suddetto ramo di azienda, è il “complesso alberghiero 501 Hotel”, che, edificato da più di 40 anni, trovasi ubicato nel Comune di Vibo Valentia (foglio 26 particella 38), alla località Madonnella, lungo la SS 18, nel tratto che va da Vibo Centro a Vibo Marina, su un'area che ha la superficie complessiva di 13.190,00 mq.

La struttura del fabbricato è in cemento armato ed è stata edificata sulla base della legislazione sismica dell'epoca di costruzione (primi anni 70); le tamponature sono in laterizi forati a due ordini; le tramezzature interne sono in laterizi; i solai sono in c.a. e laterizi; gli interni, in genere, sono con intonaco civile di tipo tradizionale. La copertura non è stata ispezionata. L'esterno è contraddistinto da parti rivestite in listelli di mattoni a faccia vista e da parti con intonaco tradizionale; gli infissi esterni sono in legno massello con vetrocamera e serrande avvolgibili motorizzate. Si segnalano rifiniture interne di pregio quali pavimenti in moquette, parquet, pavimenti in marmi tipici o graniti esteri, stuccature e al piano terra controsoffittature di legno pregiato. Le camere, che sono circa 120 (con capienza di circa 250 posti letto), sono rifinite ed arredate sullo stesso *standard* del resto, con pavimenti in moquette o *parquet* e tutte dotate di bagno.

La localizzazione (vista sulla costa degli Dei), l'orientamento e lo stato complessivo di conservazione sono buoni. In particolare, logisticamente, il complesso alberghiero è a pochi chilometri da Vibo Valentia centro, da Vibo Valentia porto, dall'autostrada A3 SA-RC, dall'aeroporto di Lametia Terme, da Pizzo Calabro, dalla Costa degli Dei, da Tropea e da altre località turistiche.

Funzionalmente, l'edificio adibito ad albergo, a sei livelli, include due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti a tutti i livelli che, di fatto, costituiscono un unico plesso alberghiero dotato di ristoranti, saloni ricevimenti e convegni, bar, n. 120 stanze, in perfetto stato di conservazione, distribuiti come segue: **Piano seminterrato**: lavanderia e stireria; celle frigorifere in muratura; locale refezione personale; locali impianti (riscaldamento, condizionamento, idrico ed elettrico) economato e locali deposito vari; **Piano terra**: Hall e reception, direzione ed uffici, cabine telefoniche, galleria; Ristorante con terrazzo e sala panoramici; cucina ampia e ben attrezzata; n. 2 saloni per ricevimenti distinti in “Sala specchi” e “Sala moquette”; Salone congressi denominato “Sala azzurra” con ampio terrazzo panoramico; Salone bar con sala, soppalco e terrazzo con vista panoramica e retro bar; Sala multifunzionale con annessi due bar, denominata “Moon light”; n.4 Sale riunioni denominate “Sala Verde”, “Sala Rosa”, “Sala Celeste”, “Sala Rossa”; **Piano primo**: Sala riunioni denominata “Sala Camino”, dotata di ampio terrazzo; n.19 camere, 8 delle quali con

pavimentazione in parquet (4 riservate a disabili) e.10 con vista panoramica; **Piano secondo:** n.26 camere,14 delle quali con vista panoramica; **Piano terzo:** n.26 camere,14 delle quali con vista panoramica; **Piano quarto:** n.26 camere,14 delle quali con vista panoramica; **Piano quinto:** n.20 camere,8 delle quali con vista panoramica e n.3 suites con vista panoramica; **Piano sesto:** n.8 camere per il personale, dotate di bagno interno. **La porzione esterna** del complesso alberghiero è costituita dalle seguenti aree e strutture: Ampio parcheggio all'aperto, prospiciente l'ingresso dell'hotel; n.2 aree parcheggio all'aperto ubicate in prossimità dell'area piscina; Area piscina ubicata su differenti quote composta da: *piscina* con ampio *solarium* e servizi igienici annessi; vasto *terrazzo panoramico*; locale *bar*; *discoteca* all'aperto; locali deposito e locali cabina elettrica; Area locali tecnici, relativi all'area piscina (riscaldamento, depurazione, idrico ed elettrico); diversi locali, in fase di ristrutturazione con destinazione multifunzionale (ricevimenti, convegni, etc.); corpo di fabbrica in fase di ristrutturazione, costituito da n.5 monolocali con destinazione abitativa.

**Ciò detto, in ordine alle condizioni del ramo aziendale, si precisa quanto segue:**

❖ Risulta che è stato reso parere favorevole ai fini della prevenzione incendi, alle condizioni di cui alla nota n. 801 del 2/2/2011, sul “Progetto per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi della struttura 501 hotel” presentato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vibo Valentia in data 31/12/2011. Risulta inoltre che, in data 26/02/2013, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vibo Valentia comunicava “l'ammissione al piano straordinario biennale di adeguamento dell'attività alle disposizioni di prevenzione incendi vigenti”, di cui all'art. 3 del decreto ministeriale 16/03/2012, con termine per l'ultimazione del programma di adeguamento entro il 31 dicembre 2013. Tuttavia, con specifico riferimento alle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, il termine per l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi è stato prorogato al 31 dicembre 2014 dal d.l. 30 dicembre 2013 (c.d. “Milleproroghe”).

Le opere di progetto previste, e da realizzare, per l'adeguamento alla disciplina di prevenzione incendi riguardano soprattutto le compartimentazioni, attuate con la sostituzione di alcune serramenti con porte REI e maniglioni antipánico, esecuzione di tramezzi per nuove compartimentazioni, trattamento di elementi in legno con vernice intumescente, adeguamento delle porte degli ascensori, modifiche dimensionali di alcuni locali accessori, nonché la rispondenza di tutti gli impianti alla vigente normativa di prevenzione incendi, di impianti e di sicurezza sul luogo di lavoro.

La pratica della centrale termica ubicata nei locali del seminterrato dell'immobile, deve essere presentata all'ISPESL competente per territorio.

❖ La cabina di trasformazione MT/BT necessita di adeguamento alla norma CEI 0-16.

❖ Nel locale sottostante la zona bar, adibito a locale deposito ed ex lavanderia, nel locale tecnico sottostante l'ingresso e nel locale tecnico sottostante la zona cottura della cucina parte dei solai risultano sfondellati. Il fenomeno non comporta, generalmente, una perdita di stabilità del solaio nel suo complesso, né una riduzione significativa della sua capacità portante; tuttavia può avere conseguenze assai gravi per l'incolumità delle persone presenti nei sottostanti locali, che possono essere investite dalla caduta di porzioni significative di materiale. Necessitano, pertanto, interventi finalizzati al ripristino dell'area resistente dei travetti in termini di calcestruzzo e di armatura, ovvero con interventi di spazzolatura, ripristino dell'area del ferro, trattamento delle armature con prodotto convertitore di ruggine, ricostruzione dei travetti con malta tissotropica, e apposizione di idoneo controsoffitto. Unitamente vanno eliminate le infiltrazioni soprastanti, nonché realizzati interventi mirati a migliorare l'areazione dei locali.

2) Beni mobili strumentali, attrezzature, beni mobili registrati, mobilio ed arredo, accessori, impianti ed autorizzazioni amministrative, avviamento, riferiti all'attività di albergo, ristorante, bar, centro congressi, cerimonie, solarium e piscina, corrente in Vibo Valentia, località Madonnella, Via Statale 18.

## **B. I DIPENDENTI IMPIEGATI NEL RAMO AZIENDALE “501 HOTEL”**

**B.1.** In vista della retrocessione del ramo aziendale “501 HOTEL, l’attuale società affittuaria ha dichiarato che in detto ramo aziendale sono attualmente occupati numero 1 (uno) lavoratori, legati alla stessa da rapporti di lavoro subordinato. Nell’ambito delle procedure propedeutiche al perfezionamento delle retrocessione del ramo aziendale in discorso dalla attuale affittuario alla Curatela del Fallimento Trib. Vibo Valentia n. 29/2012 “501 Hotel s.p.a.”, quest’ultima Curatela da atto che la retrocessione comporterà il passaggio in capo al fallimento “501 Hotel s.p.a.”, unitamente al ramo di azienda, di tutti e solo 1 (uno) lavoratore attualmente alle dipendenze della- società retrocedente ed oggi impiegato nel ramo di azienda oggetto di retrocessione. Ciò con la conseguenza che tale lavoratore sarà il medesimo che proseguirà il rapporto di lavoro con l’aggiudicatario della presente procedura competitiva.

**B.2.** Richiamato il disposto di cui all’art. 104 bis comma 6 L.F. a norma del quale “*La retrocessione al fallimento dell’azienda non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli art. 2112 e 2560 del codice civile*” l’aggiudicatario delle presente procedura competitiva, pur subentrando in tutti i rapporti in essere, non risponderà delle citate passività.

## **PARTE SECONDA**

### **«IL CONTRATTO DI AFFITTO»**

#### **A. FORMA DEL CONTRATTO E INDEROGABILITÀ *IN PEIUS* PER IL FALLIMENTO “502 HOTEL S.P.A.” DELLE RELATIVE CLAUSOLE.**

Il sopra descritto ramo di azienda verrà concesso, a chi risulterà aggiudicatario della procedura competitiva semplificata 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, potendo essere derogate solo *in melius* a favore del Fallimento concedente.

**L’affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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***

L’affitto, fermo quanto disposto da altre clausole, e sempre che tale durata sia compatibile con le esigenze di liquidazione del complesso aziendale, avrà durata di dodici mesi decorrenti a far data dalla consegna del compendio aziendale. Successivamente in caso di mancata vendita, il contratto si rinnoverà automaticamente di anno in anno salvo che le parti non comunichino disdetta entro 90 giorni dalla scadenza annuale.

##### ***CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA***

Il contratto di affitto si risolverà, ai sensi dell’art. 1456 c.c., nel caso in cui il ritardo nell’adempimento dell’obbligazione di pagamento del canone di affitto si protragga per più di sessanta giorni dalla scadenza

prevista. In tale caso, la risoluzione si verificherà di diritto allorché il concedente dichiarerà all'affittuario, mediante lettera raccomandata a.r., di volersi avvalere della presente clausola risolutiva.

### **RECESSO**

Le parti di comune accordo riconoscono alla Curatela concedente il diritto di recedere ad nutum dal contratto di affitto ciò anche in conseguenza dell'eventuale aggiudicazione del complesso immobiliare e dell'azienda in sede di procedura esecutiva e vendita delegata. Ciò con l'esclusione di qualsivoglia indennizzo, indennità o risarcimento a favore dell'affittuario.

La Curatela, nel caso in cui intendesse esercitare il diritto di recesso, dovrà darne comunicazione alla parte affittuaria mediante Posta Elettronica Certificata, con un preavviso di novanta (90)giorni.

### **CANONE ANNUO**

Il canone di affitto è dalle parti determinato in complessivi Euro 200.000,00, oltre IVA, da pagarsi con bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare ovvero con altra modalità indicata dalla Curatela:

- quanto al primo trimestre, mediante versamento anticipato delle prime tre mensilità, da effettuarsi contestualmente alla data di stipula del contratto di affitto;
- quanto al periodo successivo, in rate trimestrali anticipate.

### **GARANZIE**

L'affittuaria all'atto di sottoscrizione del contratto di affitto, è tenuto a consegnare alla parte concedente, a garanzia del puntuale ed integrale pagamento dei canoni, del rilascio del complesso aziendale al termine del contratto e comunque dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di affitto e dalla legge, una fideiussoria bancaria a prima richiesta senza possibilità di opporre eccezione alcuna rilasciata da primario istituto di credito italiano per un importo pari ad euro 150.000,00 decrescente, per la durata dell'affitto con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza.

Tale garanzia dovrà essere consegnata in bozza al momento della presentazione dell'offerta, in originale ai Curatori al momento della stipula dell'affitto.

Detta garanzia dovrà essere rinnovata e mantenuta in essere anche per le successive proroghe sorgendo in capo all'affittuario l'obbligo di documentare e consegnare alla curatela, entro 60 giorni prima della scadenza annuale del contratto, la documentazione comprovante l'avvenuto rinnovo, pena la mancata proroga del contratto d'affitto.

### **POLIZZA ASSICURATIVA**

L'affittuaria dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazione polizza ALL RISK a favore del fallimento per l'intera durata dell'affitto a garanzia di qualsivoglia deterioramento e/o danno che dovesse essere causato dall'utilizzo dei beni immobili e mobili salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale - che costituiscono l'azienda, comprensiva anche dei danni derivanti da furto e/o incendio e degli eventuali danni a terzi connessi o collegati all'esercizio dell'attività o comunque verificatisi nell'ambito dei locali e delle pertinenze dell'azienda. Tale polizza dovrà essere consegnata in bozza al momento della presentazione dell'offerta, in originale ai Curatori al momento della stipula dell'affitto.

### ***DESTINAZIONE, OBBLIGHI E ONERI DELL’AFFITTUARIO***

L'affittuaria si impegna a gestire il ramo aziendale oggetto del contratto in modo da non modificarne la attuale destinazione e ad usarlo con la diligenza propria del buon padre di famiglia, conservando l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

**L'affittuaria dovrà provvedere alla custodia dell'azienda ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga alle norme generali, di tutti i beni mobili ed immobili costituenti il complesso aziendale locato.** Il concedente affitterà il complesso dei beni aziendali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna e nessuna responsabilità gli potrà essere addebitata a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione. L'affittuario dichiarerà di aver preso visione dei beni mobili ed immobili costituenti il complesso aziendale e si obbligherà ad utilizzarli soltanto dopo che saranno posti in condizione, a propria cura e spese, di rispettare la normativa antinfortunistica e antincendio ed ogni altra previsione di legge relativa all'attività da svolgere, esonerando la curatela in ogni caso da ogni responsabilità derivante dalle predette.

L'affittuaria con la sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda assumerà l'obbligo di custodire l'azienda ed i suoi beni mobili ed immobili; assumerà l'obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed immobili e dei macchinari presenti in azienda necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera, avvalendosi di esperti dei vari settori.

Sono inoltre a carico dell'affittuario tutti i necessari adempimenti in ordine al rispetto della disciplina relativa alla sicurezza sul lavoro di cui alla legge n. 81/2008, nonché gli adempimenti inerenti alla HACPP e RSPP ed in genere tutti gli adempimenti che attengono all'esercizio dell'attività.

L'affittuaria si impegna, inoltre, a restituire il bene affittato, alla scadenza dell'affitto o in caso di esercizio del diritto di recesso da parte della Curatela, o, ancora, in caso di attivazione della clausola risolutiva espressa, nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averlo ricevuto dal concedente, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

È fatto divieto all'affittuario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie del bene affittato, senza il consenso scritto del concedente. In ogni caso al termine dell'affitto la parte concedente avrà diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese del affittuario, oppure a ritenere le nuove opere senza riconoscere alcun compenso all'affittuario.

La messa in ripristino può essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modifiche o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso espresso per iscritto.

La parte affittuaria potrà prendere tutte le iniziative conformi all'interesse della attività e dirette al miglioramento della produzione, purché ciò non modifichi la destinazione economica del ramo di azienda oggetto di affitto e non comporti oneri e non arrechi pregiudizi in capo alla parte concedente.

La parte affittuaria dovrà, infine, sostituire tempestivamente i beni mobili aziendali non più idonei all'uso o non più efficienti, e ciò al fine di garantire la competitività dell'impresa ed in ogni caso la funzionalità ed efficienza del complesso aziendale.

La parte affittuaria si impegna inoltre a continuare a gestire il ramo di azienda sotto la ditta che lo contraddistingue, astenendosi dal modificarla, alterarla o utilizzarla unitamente ad altri segni distintivi diversi.

### ***DIVIETO DI SUBAFFITTO***

È fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, in tutto o in parte, il complesso aziendale oggetto del contratto, o cedere, a qualunque titolo, il ramo di azienda, o i singoli beni che lo compongono, a terzi, o ancora cedere, anche parzialmente, il presente contratto di affitto a terzi.

### ***DIRITTO DI ISPEZIONE***

La parte affittuaria si riserva, ai sensi dell'art. 1619 c.c., la facoltà di accertare in qualsiasi momento, anche mediante accesso ai luoghi adibiti all'esercizio dell'impresa, l'adempimento degli obblighi gravanti in capo all'affittuaria nonché al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei luoghi e dei beni mobili e al fine di consentire la visione a potenziali acquirenti dell'azienda medesima. A tal fine è posto a carico dell'affittuaria l'onere di consentire al concedente, anche mediante persone all'uopo incaricate, di effettuare in ogni momento ispezioni del ramo di azienda affittato.

### ***COMPORAMENTI OSTATIVI ALLE ATTIVITÀ LIQUIDATORIE***

E' fatto divieto all'affittuaria di compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltosa la visione dei beni aziendali da parte di terzi o scoraggiarne le iniziative per l'acquisto.

### ***DISCIPLINA DEI RAPPORTI CON IL PERSONALE DIPENDENTE***

Con la sottoscrizione del contratto di affitto, l'affittuario subentra nel rapporto di lavoro in essere con il concedente (che era il medesimo in essere con il precedente affittuario al momento della retrocessione del ramo aziendale). Tale rapporto continuerà in capo all'affittuario alle medesime condizioni economiche e contrattuali in corso, rimanendo invece esclusa la responsabilità di esso affittuario per le passività pregresse relative a detto rapporto di lavoro.

### ***CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE***

Richiamato l'art. 104 bis comma 6 LF, l'affittuaria subentra al concedente nei contratti di somministrazione di energia, gas e acqua, con obbligo di procedere alla voltura a proprio nome degli stessi nel più breve tempo possibile, nonché in tutti i contratti aziendali che al momento della stipula del presente contratto sono in corso di esecuzione (ossia non interamente eseguiti da entrambe le parti) o sospesi ai sensi dell'art. 72 l.fall., sempre che gli stessi non abbia carattere personale.

### ***DEBITI E CREDITI DEL RAMO DI AZIENDA OGGETTO DEL CONTRATTO***

I debiti e i crediti sorti anteriormente alla data di sottoscrizione del contratto non passano nella titolarità dell'affittuaria.

### ***SPESE E ONERI DELLA STIPULA***

Il contratto dovrà essere redatto nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio scelto dalla Curatela, il cui nominativo sarà comunicato all'aggiudicatario. Le spese del rogito e delle relative imposte ed oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario.

## **PARTE TERZA**

### **«MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO»**

#### **A. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE**

La raccolta competitiva delle offerte avviene in via telematica alle condizioni espressamente disciplinate sul portale [www.doaction.com](http://www.doaction.com) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Gli utenti possono inserire, entro lo scadere del termine ultimo consentito dal sistema (ore 12:00 del 30 maggio 2017), una proposta di acquisto vincolante ed

effettuare dei rilanci con rialzo minimo di 5.000,00 annui. Successivamente TUTTE le offerte pervenute saranno valutate dagli organi della procedura secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione.

Per partecipare alla procedura competitiva telematica di affitto di ramo d'azienda, l'offerente interessato dovrà entro le ore 12:00 del 30 maggio 2017 collegarsi al sito web [www.doaction.com](http://www.doaction.com), dove sarà presente un collegamento alla gara telematica, l'utente, dopo avere 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 del lotto, versando preventivamente la cauzione richiesta, tramite carta di credito (iscrizione immediata) o bonifico bancario (iscrizione a seguito di verifica) ed ALLEGANDO LA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA NELL'AVVISO. Una volta verificata la cauzione l'utente potrà partecipare alla gara inserendo la propria offerta\* ed effettuando gli eventuali rilanci.

**\*L'offerta inserita è da intendersi irrevocabile.**

**A pena di esclusione, l'offerta, sottoscritta in ogni sua pagina, dovrà inderogabilmente contenere:**

- a) offerta irrevocabile di affitto per la durata di mesi 12, contenente l'indicazione del canone annuale offerto, che non potrà essere inferiore ad 200.000,00 (duecentomila/00) oltre iva, oneri e commissioni pari al 2,6% sul prezzo offerto dall'aggiudicatario, quest'ultimi da corrispondere alla Doaction secondo le modalità indicate nel sito [www.doaction.com](http://www.doaction.com), con dichiarazione di disponibilità a stipulare il contratto di affitto entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine che sarà comunicato dalla Curatela;
- b) indicazione del nome e cognome/denominazione, luogo e data di nascita/sede, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti o del legale rappresentate della società cui andrà intestato il contratto di affitto di ramo azienda;
- c) copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto o del legale rappresentante della società che sottoscrive l'offerta, visura camerale aggiornata della società partecipante alla gara, delibera dell'organo amministrativo o dell'assemblea dei soci, ultimo bilancio di esercizio approvato, se presente.
- d) certificato dei carichi pendenti e del casellario giudiziale del soggetto proponente o del legale rappresentante della società partecipante; certificato fallimentare e certificato antimafia dell'offerente;
- e) bozza del contratto di assicurazione contro i rischi ALL RISK e della polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta per come indicate nel presente avviso;
- f) prestazione di una cauzione, pari al 10% dell'importo del canone annuale oggetto dell'offerta, che sarà detratta in ipotesi di aggiudicazione dal corrispettivo di affitto al netto degli oneri e delle commissioni ovvero sarà trattenuta dalla Curatela in caso di mancata stipula da parte dell'aggiudicatario del contratto di affitto alle condizioni riportate nel presente avviso.
- g) contenere, in separato documento allegato, redatto su carta intestata dell'offerente, apposta dichiarazione sottoscritta dall'offerente stesso, nella quale, quest'ultimo:
  - 1- dichiara di ben conoscere l'azienda da affittare sia nella consistenza giuridica (autorizzazioni licenze ecc.) sia nella consistenza materiale (beni mobili, immobili, strumentali ecc.) e di avere attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente avviso di gara di accettarle integralmente ed incondizionatamente;



- 2- dichiara di essere in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e con il pagamento di imposte e tasse nei confronti dello Stato e degli enti pubblici;
  - 3- dichiara di avere o meno una struttura organizzativa idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso;
  - 4- dichiara di possedere o di poter conseguire entro il termine per la stipula del contratto di affitto tutte le licenze necessarie per l'esercizio dell'azienda oggetto del contratto di affitto
  - 5- Dichiara di ben conoscere ed accettare che l'eventuale aggiudicazione e la successiva stipula del contratto di affitto determinerà in capo all'affittuario la continuazione, alle medesime condizioni economiche e contrattuali, del rapporto di lavoro in essere con il concedente, che è il medesimo in essere con il precedente affittuario al momento della retrocessione del ramo aziendale;
- h)* contenere – in separato documento allegato, redatto su carta intestata dell'offerente e da quest'ultimo debitamente sottoscritto – un particolareggiato programma per la prosecuzione dell'attività di impresa, relativo all'intera durata dell'affitto, nel quale si dia conto anche della programmazione con riferimento ai livelli occupazionali;

## **B. SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO**

Il 31/05/2017 alle ore 12:00 presso lo studio dell'avv. Adriana Siclari sito in Reggio Calabria Via Magna Grecia 1/G TUTTE le offerte pervenute, alla presenza di tutti gli offerenti ovvero dei legali rappresentanti delle società offerenti, saranno valutate dalla curatela secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione provvisoria. Delle operazioni di valutazione e delle graduatoria delle offerte e dell'aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale.

**CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE** L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta più vantaggiosa a norma dell'art. 107 l.fall. e sarà a favore del concorrente che a) avrà offerto il canone più alto annuo b) avrà offerto le migliori garanzie: fidejussione bancarie e assicurazione ALL RISK; c) abbia una struttura organizzativa idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso; d) abbia esperienza nel settore alberghiero; e) abbia prestato il più attendibile piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali, il tutto avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali.

## **PARTE QUARTA**

### **«AVVERTENZE ESSENZIALI»**

#### **Gli offerenti rimangono avvertiti:**

- a)** Gli organi della procedura valuteranno le offerte sulla base dei criteri sopra indicati e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 104 bis della legge fallimentare. Prima del rogito potranno essere chieste dal Curatore integrazioni o modifiche alle bozze del contratto di assicurazione ed alla fidejussione in conformità dei principi enunciati nel bando, che dovranno essere conformemente modificate prima della stipula. Non sono ammesse offerte di importo inferiore al canone minimo posto a base d'asta.
- b)** che il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la Curatela del Fallimento n. 29/2012 "501 Hotel s.p.a." alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire.

## PARTE QUINTA

### «PUBBLICITÀ ED ACCESSO AL RAMO DI AZIENDA»

Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia ed è inoltre accessibile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.doauction.com](http://www.doauction.com) per l'intera durata della presente procedura competitiva. Ciascun interessato, previo appuntamento con i curatori, potrà procedere alla visita del ramo di azienda ed ottenere ogni informazione in merito.

\*\*\*

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi alla curatela mediate richiesta da inviare all'indirizzo pec della procedura [f29.2012vibovalentia@pecfallimenti.it](mailto:f29.2012vibovalentia@pecfallimenti.it)

\*\*\*

Vibo Valentia, lì 26/04/2017

*Fallimento 501 Hotel s.p.a.  
(Trib. Vibo Valentia n. 29/2012)*

*I Curatori*

*Dott. Claudio Ferrario*

*Avv. Adriana Siclari*