

DANTE BENZI
Dottore Commercialista
Via I. D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/58.32.89
e.mail: dante.benzi@studiobenzi.com

TRIBUNALE DI GENOVA

R.F. 16/2025

G.D. Dr. Braccialini

L.G. LA MARINELLA 1934 SRL

ASTE
GIUDIZIARIE®

Istanza Curatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Preg.mo Responsabile della Direzione Demanio e Patrimonio
Preg.mo Responsabile dell'Ufficio Valorizzazione Demanio Marittimo

Il sottoscritto Dott. Dante Benzi (c.f. BNZDNT59L02D969E), con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/11, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale dell'impresa "La Marinella 1934 a responsabilità limitata" c.f. 02463330999, ai sensi della sentenza del Tribunale di Genova, sez. VII civile, n. 28/2025 del 7.2.2025 (doc. n. 1), debitamente autorizzato a quanto infra dal Sig. G.D. della liquidazione, dott. Renato Braccialini.

Premesso che:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- il Comune, con Determinazione Dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio n. 2016-133.2.0.– 50 del 6.5.2016, rettificata con determina dirigenziale del medesimo Ufficio n. 2016-133.2.0. – 80 del 15.6.2016, approvava il Bando per il rilascio della concessione demaniale marittima relativa al compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività connesse;
- in esito alla relativa procedura concorsuale, la Commissione di Gara, nelle sedute del 13 e 19.7.2016, procedeva all'aggiudicazione provvisoria alla costituenda Associazione Temporanea di Imprese denominata "Marinella", trasformatasi successivamente in "La Marinella 1934 s.r.l." (di seguito, per brevità, "Società"), della concessione del suddetto compendio immobiliare demaniale alle condizioni previste nell'offerta presentata, nel Bando di gara e nel "Disciplinare della concessione", nonché nel rispetto del Codice della Navigazione e della normativa vigente in materia;

- con Determinazione Dirigenziale n. 2017/133.2.0/45, in data 10.3.2017, adottata dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva, veniva disposta l'aggiudicazione definitiva alla Società ed approvato lo schema dell'atto di sottomissione che quest'ultima sottoscriveva in data 12.6.2017;
- a seguito della sottoscrizione dell'atto di sottomissione, la Società occupava, anche ai sensi degli artt. 38 Cod. Nav. e 35 del relativo Regolamento di esecuzione, i beni demaniali oggetto della concessione al fine dell'elaborazione del progetto e della successiva realizzazione delle necessarie opere di risanamento e riqualificazione;
- nell'ambito degli approfondimenti tecnici propedeutici all'elaborazione del progetto veniva accertata l'esigenza di eseguire interventi relativi ad opere strutturali, non previsti né prevedibili, conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio ed a difetti e/o vizi costruttivi, sia a situazioni di degrado strutturale, non riscontrabili in sede di gara;
- con la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo del 13.4.2018, Comune e Società, a parziale modifica e integrazione dell'atto di sottomissione del 12.6.2017, convenivano l'imputazione dell'onere relativo alle suindicate opere strutturali non previste e non prevedibili a carico dell'amministrazione concedente, da scomputarsi sull'importo del relativo canone concessorio, previa verifica a consuntivo dell'effettiva maggiore spesa sostenuta;
- dopo l'avvio dei suindicati lavori autorizzati, l'immobile ex Marinella veniva gravemente danneggiato dagli eccezionali eventi meteomarinari verificatisi nelle date del 29-30.10.2018 e del 30.9.2019 e da successivi crolli, comportanti la necessità di ulteriori, non previsti, lavori di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione;
- a fronte del maggior costo delle opere da realizzare, Comune e Società sottoscrivevano, in data 13.08.2021, un secondo atto aggiuntivo all'atto di sottomissione, sostitutivo di quello precedente del 13.4.2018, nel quale venivano disciplinati gli obblighi, a carico delle parti, alla luce delle rilevanti sopravvenienze di cui sopra e pertanto delle maggiori opere e lavori necessari alla riqualificazione della struttura a regola d'arte;

Rilevato che:

- con il rilascio delle licenze temporanee nn. 17/2023 e 7/2024, il Comune concedeva alla Società di occupare, sino al 31.12.2025, la porzione del compendio demaniale in questione, nelle more dell'iter volto al perfezionamento dell'atto concessorio pluriennale ed al fine di ottenere il rilascio e la conseguente attivazione delle autorizzazioni allo svolgimento delle attività ricettive nella porzione dei locali già ultimata;

Tenuto conto ed evidenziato che:

- il sottoscritto, debitamente autorizzato, dopo avere accertato che il termine di ultimazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile, di cui all'originario permesso di costruire n. 193 del 2.8.2018, prorogato al 6.10.2023 con provvedimento prot. n. 42 del 16.3.2023, è da ritenersi ulteriormente prorogato di trentasei mesi, per effetto dell'istanza di proroga presentata dalla Società in data 6.10.2023, ai sensi dell'art. 10-*septies* D.L. 21/2022, come da ultimo modificato dal D.L. 202/2024, convertito con modificazioni dalla L. 21.2.2025, n. 15, ha acquisito un giudizio di stima sull'avanzamento delle opere e dei lavori eseguiti dalla Società *in bonis* -che unisce alla presente (all. 1) - dalla quale risultano valorizzati gli investimenti, i lavori e le opere eseguiti dalla Società sul compendio di cui all'Istanza, nonché identificati i lavori e le opere necessari per la riconduzione a funzionalità dell'azienda, ivi inclusi gli interventi occorrenti per rendere il compendio recuperato conforme ai titoli autorizzativi in essere e da acquisire, e in condizione di sicurezza e di decoro.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, facendo riferimento ai recenti incontri presso la sede comunale,

comunica formalmente

la sopravvenuta apertura della liquidazione giudiziale a carico de La Marinella 1934 s.r.l. per effetto della succitata sentenza n. 28/2025 del 7.2.2025 e dichiara di volere subentrare nella posizione giuridica della Società nei riguardi della P.A. – richiedendo, all'uopo, la voltura degli atti di sottomissione sottoscritti da quest'ultima e della licenza provvisoria n. 7/2024 ad essa rilasciata – onde poter procedere con la massima sollecitudine consentita dalle pertinenti norme di legge regolanti la propria azione (artt. 214 e ss. del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi

d'Impresa e dell'Insolvenza, "CCII"), a celebrare procedura, secondo le forme dell'evidenza pubblica concorsuale, per la selezione di soggetto interessato alla cessione del complesso aziendale ricaduto nella massa, comprensivo di ogni valore/bene che lo compone, inclusi i diritti e le aspettative discendenti dal titolo provvisorio e dagli atti di sottomissione già in passato sottoscritto dalla società in liquidazione giudiziale, assumendone pure direttamente ogni relativo obbligo, con contestuale integrale liberazione della Curatela.

In quest'ottica, al fine di poter indire e successivamente svolgere la suddetta procedura di selezione

chiede

che il termine della licenza provvisoria n. 7/2024, scadente in data 31.12.2025, venga prorogato per un tempo non inferiore ad ulteriori due anni (e, quindi, almeno fino al 31.12.2027) e, comunque, non oltre la sottoscrizione dell'atto di sottomissione da parte dell'aggiudicatario della suindicata procedura, tenuto conto: (i) della complessità della procedura da espletarsi, e della possibilità che debbano essere fatti più esperimenti; (ii) del fatto, oggettivo, che una volta individuato l'aggiudicatario e proceduto al trasferimento dell'azienda, l'aggiudicatario necessiterà di un congruo lasso di tempo, che si stima non inferiore a dodici (12) mesi dall'immissione in possesso (per il quale occorre attendere il saldo del prezzo di aggiudicazione), e ciò al fine di consentire a questa Curatela di esaurire proficuamente la procedura stessa e di procedere alla cessione dell'azienda, con assunzione degli obblighi da parte dell'aggiudicatario che, ove del caso, provvederà a chiedere a sua volta subingresso nella concessione provvisoria fino all'ultimazione dei lavori.

A tal fine, sempre in previsione e ai fini della – si confida – rapida individuazione del soggetto aggiudicatario della suindicata procedura ad evidenza pubblica

chiede altresì

conferma che, a regime, la concessione demaniale pluriennale per l'utilizzo del compendio immobiliare ex Marinella sia regolata dalle clausole e termini contenuti in un emanando atto sottomissione, che - recepito, per quanto di occorrenza, quanto previsto dai precedenti atti sottoscritti dalla società in liquidazione giudiziale - contenga le previsioni applicabili a regime al rapporto e che si confida il Comune vorrà al più presto significare alla Procedura, in uno con la voltura della licenza temporanea n. 7/2024 al

Curatore della Liquidazione Giudiziale e con la concessione della richiesta proroga: ciò al fine di consentire al sottoscritto di allegare il predetto (schema vincolante di) atto di sottomissione agli atti della precitata procedura di gara, doverosamente segnalando che, in assenza di tale elemento, e fino a che lo stesso non sia rilasciato, la procedura stessa non potrà essere attivata.

In attesa di un cortese riscontro, porgo i migliori saluti.

Con osservanza.

Genova, 19 maggio 2025

Il Curatore
Dott. Dante Benzi