


Tribunale di Nuoro Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®
Fallimento: 13/2020
Giudice Delegato: Dott. ssa Denise
Ecca

Curatori: Dott.ssa Maria Eugenia
Cosseddu Avv. Paolo Raffaele Tuffu

P.E.C.: f13.2020nuoro@pecfallimenti.it

AVVISO DI GARA PER L'AFFITTO D'AZIENDA

La dott.ssa Maria Eugenia Cosseddu e l'Avv. Paolo Raffaele Tuffu, nella loro qualità di Curatori del Fallimento XXXX., dichiarato con Sentenza n. 3/2020 del 12.11.2020 del Tribunale di Nuoro (di seguito concedente), R.F. numero 13/2020,

nel premettere:

di esser stati autorizzati, con il Decreto reso dal Giudice Delegato in data 17.06.2026, con cui è stato approvato un supplemento del piano di liquidazione: 1) *a dare immediato avvio di una procedura competitiva finalizzata all'affitto dell'azienda ai sensi dell'art. 104-bis l.f., da svolgersi con adeguata pubblicità sul sito Aste Giudiziarie e sul Portale delle Vendite Pubbliche, assumendo quale base di gara, quanto al canone di affitto d'azienda, l'importo di euro 90.000,00 mensili, oltre IVA, come proposto da XXXX s.r.l;* 2) *a ridurre "a quindici giorni dei termini per la pubblicazione dell'avviso e per la presentazione delle offerte, in considerazione dell'urgenza connessa all'avvio della stagione turistica";* 3) *"alla successiva stipula con l'aggiudicatario, di contratto di affitto d'azienda recante le medesime clausole di quello già stipulato dal Fallimento e cessato in data 31.12.2025, con durata limitata al tempo strettamente necessario alla definizione del giudizio di omologazione e in ogni caso non oltre il 31.10.2026, con facoltà per il Fallimento di recedere immediatamente, a semplice richiesta, in caso di omologazione ovvero di definizione, per qualsiasi ragione, del relativo giudizio;* 4) *ad eseguire i relativi atti conformi*

Tanto premesso:

i suddetti Curatori, in virtù del richiamato provvedimento del Giudice Delegato, pubblicano il presente Avviso di gara volto a sollecitare proposte di affitto dell'azienda di titolarità della fallita, ed a tal fine espletano la presente procedura competitiva finalizzata a concedere in affitto a società o a persone fisiche (di seguito affittuario), ai sensi degli artt. 104 bis e 107 L.F., l'azienda alle condizioni che seguono.

1) **OGGETTO DELL'AFFITTO:**

L'azienda è costituita da:

a) beni mobili ed immobili descritti nelle relazioni peritali qui allegate (All.1,2,3)

Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto di affitto:

A) crediti e disponibilità liquide anteriori alla stipula del contratto di affitto;

B) debiti e passività dell'azienda;

2) **CONDIZIONI DELL'AFFITTO**

a) Durata. L'affitto avrà durata sino al 31.10.2026, quale termine inderogabile e inizierà a seguito dell'aggiudicazione della presente procedura e della conseguente consegna del compendio aziendale, ferma a tal proposito restando in capo all'affittuario aggiudicatario della stipula del relativo contratto pubblico di affitto d'azienda presso il Notaio indicato dalla Curatela, le cui spese, onorari notarili compresi, saranno ad esclusivo onere e carico del medesimo affittuario;

b) Il contratto di affitto di azienda cesserà i propri effetti in data 31.10.2026, la quale costituisce la tassativa ed inderogabile data di naturale scadenza del contratto, con contestuale esclusione del diritto per l'affittuaria di ottenere e/o pretendere proroga alcuna e con espresso riconoscimento del diritto della XXXXs.r.l. in Fallimento, in persona dei curatori fallimentari, di recedere anticipatamente dal contratto, in ogni e qualunque momento, a semplice richiesta, anche via PEC o tramite racc.ta A/R, in ragione della avvenuta omologazione della procedura di concordato fallimentare attualmente in essere ovvero di definizione, per qualsiasi ragione, del relativo giudizio; L'ulteriore detenzione dell'azienda, oltre il termine indicato nell'articolo che

precede, deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale. Resta inteso che in tal caso, l'occupante abusivo dovrà corrispondere al concedente un'indennità per ogni giorno di occupazione abusiva pari ad Euro 3.000,00 (tremila/00 euro), specificatamente qualificata dalle parti quale penale per l'occupazione, salvo il diritto della concedente di agire per ottenere il maggior danno ed ottenere il recupero della disponibilità dell'azienda.

c) Il prezzo base del canone annuo di affitto è stato determinato in € 90.000,00 mensili oltre a IVA di legge. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato mensilmente, entro e non oltre il giorno 25 di ogni mese, con bonifico bancario sul conto corrente della presente procedura fallimentare.

d) Oneri ed obblighi a carico della parte affittuaria: L'affittuario rilascia, all'atto della sottoscrizione del contratto, fidejussione bancaria a prima richiesta senza possibilità di opporre eccezione alcuna rilasciata da primario istituto di credito italiano 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 contrattuali. Sono ad integrale carico dell'affittuario tutte le spese e gli oneri di custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria aventi ad oggetto il complessivo novero di beni mobili ed immobili costituenti l'azienda concessa in affitto dal Fallimento XXXX s.r.l., nessuno escluso, ivi e ben compresi, a titolo meramente esemplificativo, indicativo e non esaustivo: gli impianti di condizionamento, gli impianti elettrici, gli impianti di videosorveglianza interna ed esterna, gli impianti idraulici di somministrazione dell'acqua corrente e dell'acqua calda, gli impianti a servizio delle piscine, gli impianti degli ascensori, gli impianti di depurazione delle acque, gli arredamenti interni ed esterni di ogni e qualunque tipologia, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, i tetti, le parti murarie interne, le parti murarie esterne, le strutture lignee interne ed esterne, le piscine e le relative pertinenze ed accessori, nonché tutte le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività stessa. L'affittuario si obbliga espressamente a ripristinare arredi, macchinari, accessori e tutti i beni aziendali immobili e mobili concessi in affitto, nessuno escluso, che dovessero perire per fatto e cause imputabili a clienti, a dipendenti del conduttore o a terzi che comunque abbiano accesso alla struttura alberghiera. L'affittuario si obbliga a volturare tutte le utenze a suo nome, tra cui a titolo meramente esemplificativo ed indicativo, quelle inerenti i contratti di telefonia, di smaltimento delle acque reflue, di carico e scarico H2O mare per Talasso, di gas, energia elettrica, acqua, ascensori, pubblicità (come ufficiale dell'ufficio esclusivo personale) ed ogni altra con proprie esclusive

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese tutte le eventuali opere e/o migliorie richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione o comunque necessarie per l'esercizio dell'attività, indipendentemente che dette richieste siano successive e/o antecedenti alla data di sottoscrizione del presente contratto. Nessuna delle spese sostenute a tale titolo verrà rimborsata dalla concedente e le relative opere realizzate rimarranno acquisite all'azienda e diverranno di proprietà esclusiva di quest'ultima, con contestuale espressa rinuncia dell'affittuario a qualsivoglia diritto di indennizzo e/o rimborso in relazione alle medesime. E' fatto infine divieto all'affittuario di apportare modifiche strutturali al compendio aziendale affittato ed ai relativi impianti, così come è proibito di modificare la destinazione turistico-ricettiva della medesima azienda, per qualsiasi motivo o causa. Tutte le imposte, le tasse, le spese amministrative, comunali e fiscali relative all'azienda affittata sono ad integrale onere carico dell'affittuario, con la sola esclusione delle imposte relative agli immobili continueranno a gravare sul solo concedente. L'affittuario si obbliga a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda. A tal fine opererà cercando di migliorare ed incrementare la produttività aziendale con i mezzi che riterrà più efficaci. Si obbliga inoltre a provvedere all'immediata riconsegna dell'azienda in favore dell'affittante per l'ipotesi in cui si verifichi la cessazione del contratto, qualunque ne sia la causa. L'affittuario dichiara e riconosce espressamente di essere il custode dell'intero complesso aziendale concesso in affitto, il cui ruolo, per espressa obbligazione in tal senso, dovrà essere svolto assiduamente e per tutta la durata del rapporto negoziale, anche attraverso l'installazione di impianti di videosorveglianza e lo svolgimento del servizio di guardiana, sia durante la stagione turistica di apertura al pubblico della struttura ricettiva che durante quella autunnale di chiusura al pubblico. L'affittuario, al riguardo, si obbliga ad accollarsi ed a rispondere, in via diretta, unica ed esclusiva, sia verso il concedente che verso terzi soggetti estranei al presente rapporto d'affitto, di ogni obbligazione a qualunque ragione e/o titolo connessa alla custodia dell'azienda, nessuna esclusa, ivi e ben comprese eventuali obbligazioni di natura risarcitoria conseguenti il verificarsi di danni per omessa custodia. L'affittuario si obbliga altresì a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche. L'affittuario si obbliga altresì ad effettuare tutte le denunce e a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso. L'affittuario, infine, qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile, dovesse subire danni a merci e/o attrezzature ubicate all'interno dell'azienda affittata, rinuncia sin d'ora a

Curatori del Fallimento XXXX s.r.l., hanno diritto di effettuare, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controlli dell'azienda tramite accessi in loco, ogni qual volta lo riterranno. L'affittuario, contestualmente alla stipula del contratto d'affitto d'azienda, consegnerà al concedente Fallimento la polizza assicurativa da esso stipulata con primaria compagnia recante adeguati massimali, senza franchigia, avente quale beneficiario il Fallimento XXXX s.r.l., a copertura di tutti i rischi e danni, eventi straordinari sia alle strutture che a terzi utenti e/o clienti dell'azienda affittata, che vengono in rilievo nell'esercizio dell'attività aziendale, nessuno escluso, tra cui, a titolo meramente indicativo, i rischi di furto, di incendio, atti vandalici, per i rischi del fabbricato, per i danni ai beni immobili e mobili costituenti l'azienda, di copertura in relazione a tutte le ipotesi di responsabilità civile che vengano in rilievo verso i dipendenti del conduttore e verso tutti i terzi utenti dell'azienda che a qualunque titolo vi facciano accesso, di copertura rispetto ad eventuali ricorsi e/o cause giudiziali promosse dai vicini e/o dai confinanti, nonché di copertura del rischio da esplosioni, infiltrazioni, acqua condotta. L'affittuario dovrà altresì incondizionatamente manlevare il Fallimento in caso di rivalsa della Compagnia assicurativa. L'affittuario è altresì in ogni caso direttamente ed incondizionatamente responsabile, in via unica ed esclusiva, verso il concedente e verso terzi soggetti che abbiano accesso a qualunque titolo alla struttura, di ogni e qualunque danno ad essi causato da atti e/o fatti connessi all'esercizio dell'attività aziendale ed è obbligato alla stipula di apposita polizza di copertura assicurativa con primaria compagnia anche a tal riguardo. Copia della Polizza dovrà essere consegnata al Fallimento entro dieci giorni dalla stipula del contratto di affitto. L'affittuario si obbliga a gestire l'azienda senza modificare l'attuale destinazione. A tal fine assume l'obbligazione di gestire l'azienda con la cura e diligenza prevista dal codice civile e di destinare al servizio della medesima i mezzi necessari per la sua gestione, impegnandosi ad osservare tutte le leggi e le norme che vengono in rilievo ai fini corretto esercizio pubblico dell'azienda affittata. Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, il concedente fallimento ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento grave ed il conduttore è tenuto al risarcimento del danno causato dalla propria condotta. Qualora lo stesso affittuario interrompa arbitrariamente la gestione dell'azienda, il concedente ha ugualmente diritto a chiedere la risoluzione del contratto. L'azienda non potrà essere concessa in subaffitto, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, senza il consenso scritto del concedente, sotto pena, in difetto, di risoluzione immediata di diritto del presente contratto. E' e sarà espressamente escluso ogni diritto di prelazione in favore dell'affittuario, qualunque ne sia il titolo.

posteriormente alla cessazione del contratto di affitto stesso, sono rispettivamente a vantaggio ed a carico del conduttore. Al termine ed alla scadenza del contratto, l'affittuario sarà obbligato, per quanto possa da lui dipendere, a svolgere prontamente a propria cura tutte le formalità che potranno rendersi necessarie al fine della re-intestazione all'affittante e/o dell'intestazione all'acquirente dell'azienda di tutte le licenze ed autorizzazioni che siano state intestate al conduttore in ragione del contratto. L'affittuario assume altresì l'espressa obbligazione di rimettere immediatamente al concedente Fallimento, dietro semplice richiesta scritta da inoltrarsi anche via PEC, tutta la documentazione attestante il regolare e puntuale assolvimento degli obblighi nei confronti del personale dipendente, dell'erario, degli enti previdenziali e degli enti somministranti l'energia elettrica e l'acqua. L'affittuario sarà tenuto al pagamento di tutte le spese ed imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di affitto, quali spese notarili e di registrazione dell'atto di affitto. 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 e immobili costituenti il complesso aziendale e si obbligherà ad utilizzarli soltanto dopo che saranno stati posti in condizione, a propria cura e spese, di rispettare la normativa antinfortunistica ed ogni altra previsione di legge relativa all'attività da svolgere, esonerando in ogni caso il concedente da ogni responsabilità derivante dalle predette. Il contratto d'affitto verrà automaticamente risolto in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del corrispettivo negli inderogabili termini di corresponsione indicati. L'affittuario dovrà provvedere a sue spese predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica, ove necessaria, ai fini della stipula del contratto nanti il Notaio da nominarsi da parte dei curatori.

Non costituisce causa preclusiva di partecipazione al presente bando, l'aver rivestito il ruolo di custode del compendio fallimentare oggetto di gara.

3) **OBBLIGO DI RILASCIARE L'AZIENDA**

E' fatto obbligo all'affittuario di restituire al termine del contratto di affitto, ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della concedente, tutti i beni facenti parte del complesso aziendale in buono stato di conservazione e funzionamento salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

4) DIVIETO DI SUBAFFITTO.

All'affittuario è fatto divieto di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto.

5) MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

a) L'offerta di affitto costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. per un periodo di 14 giorni dalla sua presentazione.

b) Gli interessati dovranno depositare la loro offerta presso lo studio della Dott.ssa Maria Eugenia Cosseddu, sito in Nuoro (NU) via Monsignor Giovanni Bua n. 15 entro e non oltre le ore 12,00 del 14.07.2026

c) Sulla parte esterna della busta contenente l'offerta dovrà essere apposta la dicitura "Offerta per l'affitto del complesso aziendale - Tribunale di Nuoro - Fallimento 13/2020".

d) Nell'offerta dovrà essere esplicitamente indicata la volontà di obbligarsi alla sottoscrizione del contratto alle condizioni indicate nel presente avviso.

e) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del valore offerto del canone mensile per l'affitto dell'azienda specificato in cifre e in lettere che non potrà comunque essere inferiore ad € **90.000,00 mensili oltre IVA di legge;**

g) L'offerta dovrà contenere un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a " FALLIMENTO 13/2020", recante un importo pari ad almeno al 10% del canone complessivo proposto ovvero euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00);

h) L'offerta dovrà contenere l'indicazione degli istituti bancari ed delle compagnie assicurative disponibili al rilascio delle fidejussioni bancarie e delle polizze assicurative previste dal bando;

i) Per le ditte individuali, allegare copia del documento di identità, codice fiscale del titolare, indicazione dello stato civile e il regime patrimoniale, nonché visura aggiornata del registro delle Imprese;

j) Per le società allegare visura aggiornata del Registro delle Imprese e documento di identità del legale rappresentante;

k) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2019

ritenuti confacenti all'offerta, di ben conoscere il complesso aziendale da affittare, di aver attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente Avviso di gara visibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e Portale delle Vendite Pubbliche di non aver nulla da osservare.

l) Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

m) L'azienda sarà posta in affitto con gara informale, come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'effettiva consegna, senza alcuna garanzia in ordine alla qualità e/o esatta quantità dei beni materiali che la compongono, intendendosi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri - nessuno escluso - per la loro messa a norma in relazione alle attuali normative. L'aggiudicatario pertanto rinuncia, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti del Fallimento qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, funzionalità e/o consistenza e/o sussistenza dell'azienda e dei beni che lo compongono. L'aggiudicatario esonera pertanto da ogni responsabilità il Fallimento per qualsivoglia vizio, rinunciando a qualsivoglia garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.; in particolare si assume il rischio che i beni aziendali possano formare oggetto di domanda di rivendicazione o restituzione e rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del canone e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione del contratto di affitto, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati - in tutto o in parte - da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi. L'affittuario si obbliga inoltre a conservare eventuali beni di terzi, assumendone l'onere della custodia secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

6) APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste con le offerte avrà luogo il giorno 15.07.2026 alle ore 10,00 presso lo studio del curatore Dott.ssa Maria Eugenia Cosseddu, sito in Nuoro in via Monsignor Giovanni Bua n. 15, alla presenza del Comitato dei Creditori ove costituito. Se del caso, è riservato agli organi della procedura, ogni eventuale provvedimento, in caso di eventuale gara tra più interessati.

il Comitato dei Creditori se costituito, ovvero il Giudice Delegato, considerando la convenienza dell'offerta più alta, le garanzie prestate, le garanzie di proseguimento dell'attività.

La scelta definitiva dell'affittuario dovrà essere approvata dal Comitato dei Creditori ovvero dal Giudice Delegato, il quale procederà altresì a rilasciare specifica autorizzazione per la stipula del contratto di affitto presso il Notaio individuato dai Curatori.

L'offerta non sarà vincolante per la Procedura.

Il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la Procedura alcun obbligo contrattuale nei confronti degli eventuali offerenti, né costituiscono per gli stessi fonte di diritto alcuno. Il presente avviso è un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. Non potranno, quindi, gli offerenti nulla eccepire e pretendere dal fallimento all'esito della procedura competitiva.

7) PUBBLICITA' ED ACCESSO ALL'AZIENDA

Copia del presente avviso e dei suoi allegati è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nuoro, presso lo studio dei curatori fallimentari ed è inoltre disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e Portale delle Vendite Pubbliche per l'intera durata della presente procedura competitiva.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore potrà procedere alla visita del complesso aziendale ed ottenere ogni informazione in merito.

Nuoro, 01.07 2026.

I Curatori Fallimentari

Dott.ssa Maria Eugenia Cosseddu

Avv. Paolo Raffaele Tuffu

