

TRIBUNALE DI PESCARA

FALLIMENTO n°26/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Federica COLANTONIO

CURATORE: dott.ssa Giovanna GRECO

**BOZZA DEL BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DI RAMO AZIENDA DELLA CONCESSIONE
BALNEARE AI SENSI DELL'ART. 212 CCII**

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Greco Curatore del "Fallimento n.26/ [REDACTED]
[REDACTED] - Tribunale di Pescara, avente ad oggetto l'attività di gestione
di uno stabilimento balneare in Pescara,

VISTA

la stima del Canone locativo dell'Azienda - redatta dall'Arch-Laura D'Alessandro - avente
ad oggetto la gestione di uno stabilimento balneare in Pescara, Viale della Riviera Nord
112,

VISTO

che ad oggi è stato redatto ed approvato il Programma di liquidazione e il Supplemento
del Programma di Liquidazione,

VISTO

il parere favorevole del Comitato dei Creditori,

VISTO

il provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato del 13 Maggio 2025,

CONSIDERATO QUANTO SEGUE:

A) Il perito della Procedura, arch Laura D'Alessandro, ha determinato il valore complessivo dell'area ombreggio per la stagione balneare 2025 in Euro 90.000,00 (novantatamila/00), comprensivo del canone annuale di concessione demaniale dovuto al Comune (circa Euro 35.000,00) e della quota parte dell'indennizzo (circa Euro 17.000,00). Si precisa che tale valutazione si riferisce alla sola area ombreggio come da planimetria riportata nell' "Allegato n. 1".

B) al fine di garantire alla massa dei creditori di conseguire il miglior prezzo e di mantenere inalterati il valore e la funzionalità dell'azienda, viene indetta una procedura competitiva di affitto di ramo d'Azienda ad evidenza pubblica con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara informale sull'offerta più alta.

DISPONE

procedersi all'**affitto dell'Azienda facente capo alla ditta fallita** di gestione di uno stabilimento balneare in Pescara, **sita nel Comune di Pescara in Viale della Riviera Nord 112**, con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara sull'offerta più alta nei termini e modalità infra indicati.

CONTENUTO CONTRATTUALE:

a) **l'Azienda posta in affitto risulta così composta:**

- Azienda balneare comprensiva di Concessione demaniale marittima n. 24/2004 Rep. n. 38610, registrata a Pescara in data 11/12/2004, rilasciata dal Comune di Pescara su area di mq. 14.400 – fronte mare mt. 90 – profondità mt. 160. E' individuato catastalmente nel comune di Pescara al foglio 5, particelle 892, 868, 904, 1346 (parte), 1309 (parte). Per ulteriori informazioni si richiama l'Allegato n. 1 che forma parte integrante del presente bando;
- ogni eventuale autorizzazione amministrativa e commerciale già acquisita e trasferibile.
- Sono espressamente esclusi i crediti e i debiti di qualsiasi natura ed i contratti di lavoro subordinato e di collaborazione, ad oggi tutti cessati.
- Sono a totale carico dell'affittuario le spese tutte di esercizio, personale, vigilanza, attivazione ed erogazione di acqua per uso potabile e per i vari servizi, energia elettrica, imposte e tasse.e gli oneri di smaltimento dei rifiuti. Il pagamento del canone concessione demaniale è già

compreso nel prezzo di aggiudicazione. I crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto medesimo, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuario.

-Sono a carico dell'affittuario tutte le attrezzature necessarie all'utilizzo dell'immobile come stabilimento balneare (lettini, ombrelloni, etc.) che dovranno essere rimossi allo scadere del contratto a cura ed oneri del concessionario.

-È fatto obbligo all'affittuario di volturare a suo nome le autorizzazioni e i contratti necessari per la durata della concessione in uso.

- b) Il contratto di affitto di Azienda avrà la durata della stagione balneare 2025, con decorrenza dal giorno di stipula dell'atto di affitto, e potrà essere rinnovato per ulteriori due annualità su esclusiva richiesta del curatore. In ogni caso il predetto contratto si dovrà considerare automaticamente cessato alla data del 31.10.2025.

La riconsegna dell'Azienda al Fallimento non darà diritto ad alcun riconoscimento a titolo di avviamento a favore dell'affittuario.

- c) il canone complessivo di Euro 90.000,00 (novantamila) oltre IVA dovrà essere corrisposto alle seguenti scadenze:

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA a titolo di cauzione in allegato alla domanda di partecipazione al bando,

-Euro 50.000,00 (cinquantamila) oltre IVA alla data di stipula del contratto di affitto di ramo di azienda;

egalle

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Luglio 2025;

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Agosto 2025;

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Settembre 2025

Qualora il prezzo di aggiudicazione sarà superiore a quello base, verranno rideterminati proporzionalmente i valori suddetti.

d) L'affittuario si **impegna a gestire con professionalità l'azienda** e a mantenerla in condizioni di massima efficienza nel rispetto della normativa comunale, regionale, nazionale e comunitaria, custodendo e conservando quanto è oggetto dell'affitto.

e) L'affittuario dovrà stipulare senza indugio a propria cura e spese, esclusa qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Fallimento, con uno o più Istituti Assicurativi, polizza di

assicurazione contro i danni ovvero qualsiasi altro evento e contro ogni responsabilità civile con i seguenti massimali: € 2.500.000,00 per ogni persona danneggiata da uno stesso infortunio; € 1.500.000,00 per danni alle cose.

f) A garanzia del pagamento del canone d'affitto, l'aggiudicataria dovrà, alla stipula del contratto, munirsi di apposita fideiussione di primario Istituto Bancario o Assicurativo a prima richiesta per l'importo pari al valore di aggiudicazione meno la cauzione versata, con termine di scadenza pari al secondo mese successivo la scadenza dell'ultimo pagamento.

L'ammontare garantito decrescerà degli importi delle rate versate dall'affittuaria alle scadenze pattuite. Un mese dopo il pagamento dell'ultima rata trimestrale, la curatela dovrà riconsegnare all'affittuaria detta fideiussione.

Qualora l'aggiudicatario non voglia munirsi di detta fideiussione potrà alternativamente, pagare il canone di affitto secondo le seguenti modalità ;

- 50% meno la cauzione già versata entro 7 giorni data aggiudicazione;
- ed il restante 50% alla data di stipula dell'atto notarile

g) A garanzia del rispetto del termine perentorio per il rilascio dell'azienda concessa in locazione, l'aggiudicataria fornirà entro la data di stipula del contratto, una polizza assicurativa e/o fideiussoria bancaria, di Euro 90.000,00 (novantamila/00). Tale garanzia potrà essere escussa a prima richiesta entro gg. 60 dal 120° giorno successivo alla data di scadenza del contratto di affitto.

h) I termini di cui agli artt. e) f) g) del presente contratto devono intendersi essenziali per il fallimento e pertanto il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva della effettiva presentazione della garanzia e delle coperture assicurative di cui ai citati articoli nei termini suddetti e si risolverà senz'altro in caso di mancata presentazione delle stesse nel termine previsto. In tal caso gli Organi del Fallimento avranno il diritto di trattenere le somme versate alla sottoscrizione del contratto, fatto salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti, nonché esercitare il diritto di agire per il rilascio forzoso del complesso aziendale locato.

i) L'affittuario dovrà consentire al Fallimento di procedere in qualsiasi momento ad ispezioni al fine di verificare il rispetto degli obblighi contrattuali o per altre ragioni connesse allo svolgimento della Procedura concorsuale ivi comprese le visite da parte di terzi interessati all'acquisto dell'azienda.

CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE:

l) La procedura per l'individuazione dell'aggiudicatario si terrà presso lo Studio del Curatore in Vasto, (CH), Corso Garibaldi 115 il giorno 26 Maggio alle ore 10:00.

m) Il prezzo base della gara è così stabilito:

- Euro 90.000,00 (novantamila/00) per la stagione balneare 2025, oltre IVA.

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, intendendosi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri - nessuno escluso - per la loro messa a norma in relazione alle attuali normative.

n) L'aggiudicatario 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/o dei beni che la 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.;

o) Per partecipare alla gara è necessario presentare allo Studio del Curatore (con preavviso telefonico al 347/0092668) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24 maggio 2025** l'offerta in busta chiusa redatta su carta da bollo da Euro 16,00, all'esterno della quale deve comparire la dicitura "Tribunale di Pescara - Fallimento n.26 /2021", non inferiore al prezzo base sopra indicato, allegando una cauzione pari ad euro 10.000,00 (che verrà immediatamente restituita qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario) a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: " Fallimento n. 26/2021", - Tribunale di Pescara", copia Carta di Identità e Codice Fiscale dell'Offerente o - nel caso di società - del Legale Rappresentante unitamente al Certificato della CCIAA attestante i poteri. Il saldo dovrà essere corrisposto come segue:

-Euro 50.000,00 (cinquantamila) oltre IVA alla data di stipula del contratto di affitto di ramo di azienda;

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Luglio 2025;

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Agosto 2025;

-Euro 10.000,00 (diecimila) oltre IVA entro il 1 Settembre 2025;

I suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo Assegno Circolare non Trasferibile intestato a "Fallimento n.26/ [REDACTED]

Tribunale di Pescara, Qualora il prezzo di aggiudicazione sarà superiore a quello base, verranno rideterminati proporzionalmente i valori di versamento suddetti.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- impegno formale a richiedere tutte le autorizzazioni e subentrare legittimamente nella conduzione della concessione, sollevando il Fallimento da ogni responsabilità.

- prova del versamento del deposito cauzionale;

- impegno a stipulare fideiussione e polizze in caso di aggiudicazione;

- impegno a stipulare il contratto di Affitto di Azienda - presso il Notaio indicato dal curatore - a proprie esclusive spese entro 8 giorni dall'aggiudicazione, e a versare la somma dovuta entro tale data.

- L'aggiudicatario dovrà ottenere a proprie spese tutte le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività balneare, comprese:

- l'autorizzazione temporanea all'uso della concessione (subingresso ai sensi dell'art.

45-bis Cod. Nav.) ed eventualmente tutte le autorizzazioni di seguito indicate che

rappresentano un elenco meramente indicativo e non esaustivo di tutti gli adempimenti

necessari per condurre in affitto il ramo di azienda: SCIA commerciale e sanitaria;

autorizzazioni di Capitaneria, Comune, ASL, Autorizzazione Unica Ambientale,

permessi edilizi e ambientali se necessari; adempimenti per assumere piena

responsabilità per la gestione, sicurezza, personale, adempimenti previdenziali e fiscali

ecc....

Il Fallimento non assume né garantirà alcun obbligo o responsabilità amministrativa,

gestionale o autorizzativa, né potrà essere ritenuto responsabile per l'eventuale mancato

rilascio, revoca o sospensione di titoli abilitativi da parte delle autorità competenti

p) Alle **ore 10:00 del giorno 26 maggio 2025** si procederà all'apertura delle buste. In

ipotesi di più offerte valide, verrà aperta la gara tra tutti gli offerenti. All'esito di detta

gara si procederà all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Nel caso in cui

pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si

faccia luogo alla gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che per primo

avrà depositato la busta.

Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

r) Il Curatore potrà respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti precedenti e risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra il Fallimento ed uno o più offerenti o tra gli offerenti stessi avente ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

s) Il curatore informerà il G.D. degli esiti della procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione.

t) L'inadempimento dell'acquirente all'obbligo di pagamento del prezzo nel termine assegnato dal presente Bando comporterà la decadenza dell'assegnazione con diritto del Fallimento di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, di procedere immediatamente ad un nuovo bando e di far valere ogni eventuale maggior danno nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente.

u) Il Fallimento non è operativo né titolare attivo della concessione demaniale, e non garantisce il rilascio o la validità delle autorizzazioni amministrative.

L'eventuale mancata acquisizione dei titoli abilitativi da parte dell'aggiudicatario non costituisce motivo di risoluzione automatica del contratto, né legittima richieste di rimborso o risarcimento nei confronti della procedura.

v) L'estratto del bando sarà pubblicato sul quotidiano IL MESSAGGERO, e l'intero Bando sul sito www.astegiudiziarie.it.net.

Per maggiori informazioni contattare la curatela fallimentare ai seguenti indirizzi di posta elettronica: f26.2021pescara@pecfallimenti.it

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Giovanna GRECO