

TRIBUNALE DI TARANTO

PROCEDIMENTO PENALE N. 2925/2021 – N. 5044/2021 R.G.I.P.

AVVISO PUBBLICO PER AFFITTO DI ATTIVITÀ DI BED AND BREAKFAST

Si raccolgono offerte, non vincolanti per il ricevente, per la conduzione in affitto, alle condizioni di seguito indicate, dell'**attività di bed & breakfast presso il fabbricato sito in Santeramo in Colle (BA) alla Piazza Chiancone nn. 6/8**, di proprietà della [REDACTED] sottoposto a sequestro preventivo nel procedimento penale n. 2925/2021 - R.G.N.R. e n. 5044/2021 R.G.I.P. – Tribunale di Taranto.

La durata dell'affitto è subordinata all'emanazione, in qualsiasi fase del procedimento penale in epigrafe, della sentenza con la quale sarà definita la posizione giudiziale dell'immobile sottoposto a sequestro nel predetto procedimento penale, e precisamente:

- a) in caso di revoca del sequestro del fabbricato della [REDACTED] il contratto di affitto si risolverà automaticamente il novantesimo giorno successivo alla ricezione, da parte dell'affittuario, della comunicazione dell'Amministratore Giudiziario della revoca del vincolo, con contestuale perdita di efficacia giuridica di tutto quanto previsto nel contratto;
- b) in caso di intervenuta confisca definitiva irrevocabile del fabbricato, il contratto di affitto si risolverà automaticamente il trentesimo giorno successivo alla ricezione, da parte dell'affittuario, della comunicazione dell'Amministratore Giudiziario dell'irrevocabilità della confisca, con contestuale perdita di efficacia giuridica di tutto quanto previsto nel contratto, salvo diversa decisione discrezionale dell'Autorità (per Autorità deve qui intendersi il Soggetto di volta in volta legittimato).

A pena di irricevibilità:

- 1) le offerte dovranno essere spedite a mezzo "*Raccomandata 1*" con prova di consegna solo ed esclusivamente per il tramite di Poste Italiane S.p.A., presso lo studio dell'Amministratore Giudiziario, Dott. Fabio CASELLA, C.so Umberto n. 79 – 74123 Taranto, in busta chiusa e sigillata recante sull'involucro esterno la dicitura "**Offerta affitto attività di bed & Breakfast proc. n. 2925/2021 - R.G.N.R. e n. 5044/2021 R.G.I.P.**".

Non saranno in alcun modo prese in considerazione le offerte che, pur spedite a mezzo "*Raccomandata 1*" con prova di consegna di Poste Italiane S.p.A. presso lo studio dell'amministratore giudiziario, non verranno recapitate, anche mediante avviso di giacenza, allo studio dell'amministratore giudiziario **entro il 30 settembre 2026.**

- 2) A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà prevedere e contenere:

- 2.1) la specificazione della causale dell'offerta: *"Affitto dell'attività di bed & breakfast presso il fabbricato sito in Santeramo in Colle (BA) alla Piazza Chiancone nn. 6/8"*;
- 2.2) l'indicazione delle generalità e dell'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, con la formale presa d'atto che tutte le comunicazioni dell'Amministratore Giudiziario saranno inviate esclusivamente dall'indirizzo pec fabio-casella@pec.it all'indirizzo pec indicato;
- 2.3) la formale presa d'atto che:
- 2.3.1) il canone annuo di affitto del compendio dovrà essere pagato anticipatamente all'inizio di ogni anno di affitto, oppure in rate mensili da pagare anticipatamente entro e non oltre il quinto giorno di ogni mensilità di affitto;
 - 2.3.2) il pagamento del canone annuo, ovvero anche di un solo rateo mensile, non potrà essere ritardato ovvero omesso per alcun motivo o ragione;
 - 2.3.3) il ritardato ovvero omesso pagamento del canone annuo, ovvero anche di un solo rateo mensile, potrà comportare a semplice discrezione della parte affittante la facoltà di invocare la risoluzione anticipata del contratto di affitto;
 - 2.3.4) che tutte le spese iniziali per il ripristino dell'attività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di riallaccio utenze, le spese di pulizia, le spese di pubblicità etc saranno ad esclusivo carico della parte affittuaria;
- 2.4) la specificazione del canone annuo di affitto offerto, che non dovrà essere inferiore ad € 6.000,00 (seimila/00);
- 2.5) l'impegno irrevocabile a consegnare entro e non oltre (termine perentorio ed essenziale per il ricevente) dieci giorni dall'autorizzazione dell'Autorità di cui al successivo n. 7), a garanzia dell'integrale pagamento dei canoni di affitto al lordo dell'IVA dovuti per i primi 12 (dodici) mesi di durata del contratto, una fideiussione a prima richiesta e irrevocabile sottoscritta con primario istituto bancario o con primaria compagnia assicurativa nazionale all'uopo abilitata e sottoposta alla vigilanza dell'IVASS, con scadenza non inferiore a 12 (dodici) mesi - da rinnovarsi, di volta in volta, per ugual durata, entro il giorno successivo alla data di scadenza della fideiussione ove l'affitto non sia cessato per una delle causali sopra indicate alle lettere a) e b) - di importo pari alla somma dei canoni di affitto dovuti per 12 (mesi) mesi, con rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle facoltà di opporre: le eccezioni di cui all'art. 1945 c.c.; l'invalidità di cui all'art. 1939 c.c.; i diritti che altrimenti gli deriverebbero dagli artt. 1941 c.c. e 1957 c.c. La fideiussione non sarà necessaria ove l'affittuario effettui anticipatamente il pagamento dei canoni di locazione dovuti per i primi 12 (dodici) mesi e, di volta in volta, per le annualità successive;

2.6) l'impegno irrevocabile a conservare e preservare, per l'intera durata dell'affitto, l'immobile concesso in affitto, i mobili, gli arredi e le attrezzature ivi presenti, a mantenerli in efficienza ed idonei alla continuità operativa e commerciale dell'attività;

2.7) l'impegno irrevocabile a non concedere in subaffitto, neanche parziale, il fabbricato condotto in affitto;

2.8) l'impegno irrevocabile per l'intera durata dell'affitto, in caso di nomina o sostituzione di alcuno dei soggetti di cui all'art. 85 d.lgs. 159/11, ad individuare soggetti titolari della documentazione antimafia di cui all'art. 84 dello stesso decreto, rilasciata non oltre tre mesi prima della data di nomina, da trasmettersi all'Amministratore Giudiziario ed all'Autorità entro e non oltre tre giorni dalla stessa data. Vale, in questi casi, quanto previsto dall'art. 85, co. 3, d.lgs. 159/11.

In nessun caso potranno essere individuati/nominati/incaricati, a qualunque titolo, soggetti indagati nel procedimento penale n. 2925/2021 R.G.N.R. – n. 5044/2021 R.G. G.I.P. – Tribunale di Taranto. In caso di mancata osservanza di quanto previsto al presente punto l'Autorità potrà, a propria insindacabile discrezione, risolvere il contratto in qualunque momento;

2.9) un assegno circolare non trasferibile, in originale, intestato a “Dott. Fabio Casella – Amministratore Giudiziario proc. penale n. 2925/2021 - RGNR e n. 5044/2021 R. GIP – Tribunale di Taranto”, a titolo di caparra, dell'importo di € 2.000,00 (Euro duemila/00);

2.10) la dichiarazione di aver preso compiuta visione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso, di averle integralmente e pienamente comprese e di accettarle tutte senza riserve.

Tale dichiarazione e tutte le comunicazioni e dichiarazioni di impegno irrevocabile previste ai nn. 2.1 e seguenti del presente avviso dovranno essere sottoscritte dall'offerente;

3) A pena di inammissibilità, l'offerta deve prevedere e contenere i seguenti documenti, in originale o in copia autenticata da pubblico ufficiale:

3.1. documentazione antimafia del soggetto offerente, come meglio specificato dagli artt. 84 e 85 del D. Lgs. n. 159/11, rilasciata non oltre tre mesi prima della data di spedizione dell'offerta;

e, in caso di impresa:

3.2. visura storica dell'impresa interessata, rilasciata dal Registro delle Imprese non oltre dieci giorni prima della spedizione dell'offerta;

3.3. documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa interessata, in corso di validità e con scadenza non inferiore a trenta giorni dalla data di spedizione dell'offerta;

3.4. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445 del 28.12.2000, a firma del legale rappresentante dell'impresa dell'interessato, contenente le seguenti specificazioni:

- di non aver rivestito la carica di titolare, legale rappresentante, componente del consiglio di amministrazione, socio accomandatario o institore di società fallita ovvero che sia stata sottoposta a liquidazione coatta negli ultimi cinque anni o sia, al momento della spedizione dell'offerta, sottoposta ad amministrazione controllata;
- di non essersi avvalso dei piani individuali di emersione di cui all'art. 1 - comma 14, del d.l. n. 210 del 25.09.2002, convertito dalla Legge n. 266 del 22.11.2002, ovvero che sia comunque concluso il periodo di emersione;
- di non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- di essere in regola con gli adempimenti tributari, come comprovato dai carichi pendenti risultanti dall'anagrafe tributaria, da allegare all'offerta in originale o in copia conforme, salvo avere, nel caso di debiti tributari accertati, le disponibilità finanziarie occorrenti per far fronte agli stessi;

3.5. dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante della parte interessata di avere preso compiuta visione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso, di averle integralmente e pienamente comprese e di accettarle.

Tutte le dichiarazioni sopra richiamate, dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante della parte interessata.

4) Il giorno **7 ottobre 2026, alle ore 17:00**, presso lo studio dell'Amministratore Giudiziario, in Taranto al C.su Umberto 79, si procederà all'apertura delle buste pervenute nel termine indicato al n. 1) del presente avviso. In quella sede potranno intervenire tutti gli offerenti.

5) Agli offerenti non aggiudicatari la caparra verrà restituita una volta sottoscritto il contratto di affitto con l'aggiudicatario provvisorio, salvo che, prima di allora, essi dichiarino formalmente all'amministratore giudiziario di non essere più interessati all'affitto.

Agli offerenti esclusi la caparra verrà immediatamente restituita.

6) In presenza di più offerte di affitto del compendio valide verrà avviata tra gli intervenuti una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con rialzo minimo di € 100,00 (Euro cento/00). L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi, all'esito della gara, avrà offerto il canone di affitto più alto o, se del caso, in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide per il medesimo importo e di mancato rilancio saranno oggetto di valutazione discrezionale dell'Autorità.

7) Il perfezionamento del contratto di affitto avverrà dinanzi al notaio che verrà designato dall'Autorità, i cui costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, dovrà avvenire entro e non oltre (termine perentorio ed essenziale per il ricevente) 10 giorni dall'autorizzazione dell'Autorità a sottoscrivere il contratto.

8) Ove, entro il predetto termine, l'aggiudicatario provvisorio receda dall'offerta ovvero non produca la fideiussione con le caratteristiche essenziali sopra descritte al n. 2.5) del presente avviso, la caparra versata sarà definitivamente trattenuta ed incamerata dalla procedura a titolo di penale irriducibile.

L'aggiudicatario provvisorio, viceversa, non potrà avere nulla a pretendere dall'amministrazione giudiziaria, salvo la restituzione della caparra senza interessi, ove la competente Autorità non autorizzi la sottoscrizione del contratto di affitto.

In quest'ultimo caso ovvero laddove non si addivenga, nel termine di cui al n. 7) del presente avviso, al perfezionamento del contratto di affitto per causa imputabile all'aggiudicatario provvisorio, l'amministratore giudiziario inviterà immediatamente il secondo miglior offerente - e, se del caso, progressivamente, gli altri offerenti in ordine decrescente del canone offerto - a comunicare a mezzo posta elettronica certificata, da inviarsi all'indirizzo p.e.c. *fabio-casella@pec.it* entro e non oltre due giorni (termine essenziale e perentorio) dall'invito dell'amministratore giudiziario, se sia interessato all'aggiudicazione provvisoria. In caso affermativo, si procederà nei termini, con le modalità e i limiti di cui ai precedenti articoli. Il mancato riscontro a mezzo p.e.c. dell'invito dell'amministratore giudiziario nel termine di due giorni sarà inteso come rinuncia all'aggiudicazione provvisoria e comporterà l'immediata restituzione della caparra.

9) Sono a carico dell'affittuario tutte le spese iniziali per il ripristino dell'attività quali, a mero titolo esemplificativo, le spese di riallaccio utenze, le spese di pulizia, le spese di pubblicità, le spese di carattere amministrativo, etc nonché tutti i debiti connessi alla gestione dell'attività di B&B e maturati a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto, tra i quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli di natura amministrativa, manutentiva, assicurativa, locativa, professionale, tecnica, retributiva, contributiva, le quote di T.F.R., gli oneri per il rinnovo della certificazione di qualità, per la formazione tecnico-professionale dei dipendenti, per l'assolvimento degli obblighi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e, in generale, tutti gli oneri ordinari per la gestione, la conservazione ed il ripristino dei beni costituenti il compendio.

10) Per la risoluzione di ogni controversia che dovesse insorgere in applicazione del contratto di affitto di azienda sarà esclusivamente competente il foro di Taranto.

L'Amministratore Giudiziario
Dott. Fabio CASELLA