

## TRIBUNALE DI PALMI

### Sezione Fallimentare

Fallimento PEGASO SRL RF 18/2014

Fallimento MAGARA SRL RF 13/2018

<p style="text-align: center;"><b>AVVISO PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DI COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO-RESIDENZIALE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SEMPLIFICATA</b></p>
--

La curatela del fallimento PEGASO SRL (Fall. n. 18/2014 Trib. Palmi) visto il supplemento al programma di liquidazione approvato il 18/06/2018, per salvaguardare il valore dell'immobile acquisito alla massa e nell'interesse dei creditori, autorizzata, in virtù del provvedimento del Giudice Delegato del 07/05/2019, a pubblicare il presente avviso volto a sollecitare proposte di locazione-gestione del complesso alberghiero, e la curatela del fallimento MAGARA SRL (fall. 13/2018) autorizzata al compimento del presente atto dall'Ill.mo Giudice delegato, dott. Mario Cecchini, con provvedimento del 06/05/2019

#### PREMESSO

Che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento PEGASO SRL vi è un complesso Alberghiero avente una superficie complessiva di circa mq.12.900,00 e che la Struttura turistica ricettiva "Casa Albergo" denominato HOTEL MAGARA che consta di tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento e accessori, piscina, impianti, etc., per come risulta dalla stima redatta dall'ing. Saverio Foti in data 21/04/2016;

che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento MAGARA SRL vi è un complesso Residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" composto da dieci Villette quadrifamiliari, da due Villette bifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto, alcune delle quali sono state cedute per determinati periodi in multiproprietà a terzi, e che tra i beni facenti parti della massa attiva del fallimento vi sono tre unità abitative poste all'interno della Casa-Albergo denominato Hotel Magara, per come risulta dalla stima redatta dall'ing. Stefano De Luca in data 05/06/2019;

Che il complesso alberghiero costituito dalla Casa-Albergo denominato HOTEL MAGARA e il complesso residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" sono siti nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara;

che il curatori del fallimento PEGASO SRL e del fallimento MAGARA SRL hanno chiesto al Giudice Delegato l'autorizzazione ad effettuare una procedura competitiva semplificata finalizzata all'individuazione della migliore offerta per la stipula di un contratto di locazione volto alla gestione dinamica del complesso turistico alberghiero-residenziale nella prospettiva di una più proficua successiva liquidazione dello stesso.

Tutto ciò premesso, la Curatela del Fallimento PEGASO SRL e la Curatela del Fallimento MAGARA SRL in persona dei rispettivi curatori dott.ssa Grazia Maria Ferrano e avv. Adriana Siclari

#### AVVISANO

che è indetta dal **19/08/2019 al 17/09/2019** una procedura competitiva semplificata per la selezione della migliore offerta relativa alla locazione a tempo determinato del Complesso Turistico alberghiero-

residenziale, ubicato nella Sila Grande, ad una altitudine di 1450 metri, nella Valle dei Pini Secolari del Fallistro, immerso nei boschi, sovrastato dai monti e a breve distanza dai laghi silani ed a pochi chilometri da Camigliatello Silano e da Loricca, denominato “HOTEL MAGARA” E “LE VILLE DEL MAGARA HOTEL”

## PARTE PRIMA

### <<CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO-RESIDENZIALE >>

il complesso turistico alberghiero-residenziale è costituito da:

- a) Complesso alberghiero avente una superficie complessiva di circa mq.12.900,00 della Struttura turistica ricettiva “**Casa Albergo**” a tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento, piscina, impianti, etc., sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara, identificata catastalmente al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157. Il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.1985; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732.k/
- Autorimessa o parcheggio coperto, asservito al complesso alberghiero ad un piano seminterrato, con soprastante struttura sportiva, giusta concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1191 e successiva variante.
  - Oltre agli immobili sopra indicati, fanno parte della massa fallimentare l’area esterna dell’albergo attrezzata a verde, parcheggio, strade.
- b) Complesso Turistico residenziale composto da numero dodici villette di cui due bifamiliari e dieci quadrifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto e numero tre unità abitative di cui due composte da una camera e servizi ed uno composto da tre camere e servizi poste al secondo piano della Casa-Albergo descritta al punto a). Tutte le villette e le unità abitative sono complete di arredi e corredi. Il complesso residenziale turistico sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara è riportato in catasto al foglio 17
- Villetta n. 1:** particella 480 sub. 1 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze, sub. 2 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze,
- Villetta n. 2:** particella 481 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze
- Villetta n. 3:** particella 483 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze
- Villetta n. 4:** particella 484 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze
- Villetta n. 5:** particella 488 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 6:** particella 489 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 7:** particella 490 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 8:** particella 491 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 9:** particella 492 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 10:** particella 493 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 11:** particella 502 sub. 1 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze; particella 502 sub. 2 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze

**Villetta n. 12:** particella 760 sub. 1 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 6 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 6 con pertinenze

**Tre unità abitative** riportate in catasto al foglio 17 particelle 282 sub. 75 cat. A/2 vani 2; sub. 86 cat. A/2 vani 2; sub. 103 cat. A/2 vani 5.

- Le villette sopra descritte sono state realizzate a seguito di concessione edilizia n. 3 rilasciata in data 22.02.1990 (pratica edilizia n.8.1990) e successiva variante n. 500 in data 22.02.1992 (pratica edilizia n. 1.1991)

- Oltre agli immobili sopra indicati fanno parte della massa attiva del fallimento Magara e costituiscono oggetto della locazione l'area esterna attrezzata a verde e strada riportate in catasto Terreni al foglio 17 particella 759, 761 e 764 e il Terreno riportato in Catasto terreni al foglio 16 particella 45 incolto.

- Nella contratto è altresì compresa la gestione delle comunioni relative alla comproprietà delle unità in multiproprietà per come disciplinata nel Regolamento registrato il 23.07.2002 in Belvedere Marittimo.

**PREZZO BASE LOCAZIONE ANNUO EURO 92.400,00 oltre iva**  
**(ripartiti in ragione del 55 % in favore della curatela del fallimento Pegaso Srl e in ragione del 45% in favore della curatela del fallimento Magara Srl)**

**Offerta in aumento Euro 1.000,00;**

**PARTE SECONDA**  
**«IL CONTRATTO DI LOCAZIONE»**

**A. FORMA DEL CONTRATTO.**

Il sopra descritto Complesso Turistico alberghiero-residenziale con tutti i beni mobili ed attrezzature, 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 scrittura privata autenticata stipulato sulla base delle clausole contrattuali del contratto in calce alla presente e riassunte di seguito (*Clausole del contratto*), che si riterranno irrevocabilmente accettate da tutti coloro che presenteranno le offerte a norma del presente avviso.

**La locazione 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

**B. CLAUSOLE DEL CONTRATTO.**

**DURATA**

La durata della locazione è pattuita in mesi 12 (dodici) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto. Successivamente, in caso di mancata vendita, il contratto si rinnoverà automaticamente di anno in anno, salvo che le parti non comunichino la relativa disdetta entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza a mezzo Posta Elettronica Certificata.

In caso di vendita del complesso turistico alberghiero-residenziale il contratto si intenderà automaticamente cessato e privo di effetti con conseguente obbligo del conduttore di restituzione del complesso turistico alberghiero-residenziale nel termine di 120 giorni decorrenti dalla comunicazione dell'intervenuto avveramento della condizione.

**CANONE ANNUO**

Il canone annuo della presente locazione è fissato in complessivi euro 92.400,00 (novantaduemiquattrocento) oltre iva ripartito in ragione del 55% in favore della curatela del fallimento Pegaso Srl e in ragione del 45% in favore della curatela del fallimento Magara Srl. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, da versarsi entro 60 giorni prima della scadenza della semestralità nella misura proporzionale sopra indicate in favore di ciascuno dei fallimenti.

Offerta in aumento Euro 1.000,00.

Il canone di locazione non comprende le imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altro servizio di erogazione, oneri tutti che saranno a carico esclusivo dell'affittuario il quale li corrisponderà direttamente agli aventi diritto.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore. Il mancato pagamento di una sola rata semestrale costituisce motivo di risoluzione ipso jure del contratto.

**GARANZIE**

L'affittuaria all'atto di sottoscrizione del contratto di locazione, è tenuta a consegnare alla parte concedente, a garanzia del puntuale ed integrale pagamento dei canoni, del rilascio del complesso Complesso Turistico alberghiero-residenziale al termine del contratto e comunque dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e dalla legge:

- **contratto di assicurazione contro i rischi ALL RISK** (massimale € 5.000.000,00) con primaria compagnia di assicurazione polizza ALL RISK a favore dei fallimenti per l'intera durata della locazione 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 il Complesso Turistico alberghiero-residenziale, 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 della cosa locata;

- **polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta** rilasciata da primario istituto di credito pari a una annualità di canone con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza, ovvero polizza fideiussoria assicurativa di primaria compagnia nazionale pari a una annualità di canone per la durata della locazione con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza ovvero deposito cauzionale pari a una annualità di canone che sarà restituito solo dopo la restituzione del Complesso Turistico alberghiero-residenziale.

Tali garanzie dovranno essere consegnate, come dichiarazione di impegno formale sottoscritto dall'offerente contenente tutti gli estremi di identificazione dei soggetti, istituto bancario e/o compagnia assicurativa, che presteranno le garanzie e con allegazione delle bozze di contratto-tipo di assicurazione ALL RISK e polizza fideiussoria e documentazione attestante la disponibilità dell'istituto di credito e/o della compagnia di assicurazione al perfezionamento della garanzia all'esito dell'aggiudicazione, al momento della presentazione dell'offerta mentre dovranno essere consegnate in originale ai Curatori al momento della stipula della locazione.

Dette garanzie dovranno essere rinnovate e mantenute in essere anche per le successive proroghe sorgendo in capo al conduttore 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 di locazione.

#### **OBBLIGAZIONI PARTICOLARI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore si impegna a gestire il Complesso Turistico alberghiero-residenziale 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 e delle attrezzature.

**Il conduttore dovrà provvedere alla custodia dei beni oggetto del contratto ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga alle norme generali, di tutti i beni mobili ed immobili costituenti il complesso locato.** Il concedente locherà il Complesso Turistico alberghiero-residenziale 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, né il conduttore potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione. Il conduttore dichiarerà di aver preso visione dei beni mobili ed immobili costituenti il complesso Turistico alberghiero-residenziale 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 le curatele in ogni caso da ogni responsabilità derivante dalle predette.

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 alberghiera.

Il conduttore si impegna, inoltre, a restituire il bene locato, alla scadenza del contratto 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 al conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie del bene locato, senza il consenso scritto del concedente. In ogni caso al termine del contratto la parte concedente avrà diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese del conduttore, oppure a ritenere le nuove opere senza riconoscere alcun compenso all'affittuario.

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

La parte conduttrice 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 locazione e non comporti oneri e non arrechi pregiudizi in capo alla parte concedente.

La parte conduttrice dovrà, infine, sostituire tempestivamente i beni mobili 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 Turistico alberghiero-residenziale.

La parte conduttrice 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.

La parte conduttrice si impegnerà pertanto ad osservare in particolare i seguenti divieti ed obblighi:

- 1) divieto di cessione e sublocazione del Complesso Turistico alberghiero-residenziale;
- 2) divieto durante il contratto di locazione di trasferire anche solo temporaneamente e/o in parte, l'esercizio delle attività alberghiere dall'attuale sito;
- 3) obbligo di mantenere per l'intera durata del contratto adeguate coperture assicurative relativamente a furto, incendio, ed ogni genere di danno ai beni del Complesso Turistico alberghiero-residenziale ed agli immobili locati, nonché alla responsabilità civile verso terzi e l'obbligo di rinnovo per l'intera durata della locazione delle garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte;
- 4) obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni costituenti il complesso Turistico alberghiero-residenziale oggetto del contratto;
- 5) rinuncia al termine del contratto a compensi o indennità di sorta né per mancato guadagno né per migliorie, addizioni e spese straordinarie eventualmente apportate ai cespiti, anche se con il consenso del Concedente, né a qualsivoglia altro titolo.

#### **DIRITTO DI ISPEZIONE**

La parte locatrice 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 del conduttore 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 al conduttore 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.

## **SPESE E ONERI DELLA STIPULA**

Il contratto dovrà essere redatto nella forma di 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.doauction.it](http://www.doauction.it). Gli utenti possono inserire, entro lo scadere del termine ultimo consentito dal sistema (9.00 del 17/09/2019), una proposta di locazione e gestione ed effettuare dei rilanci con rialzo minimo di 1.000,00. 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 locazione e gestione, l'offerente interessato dovrà entro le ore 9.00 del 17/09/2019 collegarsi al sito web [www.doauction.it](http://www.doauction.it), 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.**

#### **B. FORMA E CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- a) offerta irrevocabile di locazione e gestione del Complesso Turistico alberghiero-residenziale dei fallimenti 18/2014 e 13/2018 per la durata di mesi 12, dovrà contenere:
  - la dicitura "Offerta relativa alla locazione e gestione;
  - l'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 rappresentante della società cui andrà intestato il contratto di locazione e gestione;
  - l'indicazione del canone annuale offerto, che non potrà essere inferiore ad euro **92.400,00** novantaduemilaquattrocento/00) oltre iva, oneri e commissioni pari al 2,6% sul prezzo offerto dall'aggiudicatario, quest'ultimi da corrispondere al Commissionario secondo le modalità indicate nel sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);

- la dichiarazione di disponibilità a stipulare il contratto di locazione e gestione entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine che sarà comunicato dalla Curatela;

-impegno formale, come indicato nel presente avviso, di consegnare in originale entro la data della stipula del contratto di locazione e gestione:

contratto di assicurazione contro i rischi ALL RISK

polizza fideiussoria a prima richiesta

- b) documentazione attestante la disponibilità dell'istituto di credito e/o della compagnia di assicurazione al perfezionamento delle garanzie ALL RISK e polizza fideiussoria all'esito dell'aggiudicazione
- 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 nonché di tutti i soci; certificato fallimentare e certificato antimafia dell'offerente proponente o del legale rappresentante della società partecipante nonché di tutti i soci;
- e) 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 locazione e gestione al netto degli oneri e delle commissioni ovvero sarà trattenuta dalla Curatela in caso di mancata stipula da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione e gestione alle condizioni riportate nel presente avviso.
- f) 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 il complesso Complesso turistico alberghiero-residenziale oggetto del contratto sia nella consistenza giuridica sia nella consistenza materiale (beni mobili, immobili, strumentali ecc.) per aver svolto al riguardo ogni accertamento ritenuto necessario, di avere attentamente valutato tutte le condizioni indicate nel presente avviso e dei documenti ai quali viene fatto riferimento e di non avere nulla da osservare e conseguentemente di accettarle integralmente ed incondizionatamente;
  - 2- dichiara espressamente di accettazione del Complesso turistico alberghiero-residenziale oggetto del contratto come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nonché ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura.
  - 3- 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;
  - 4- dichiara di avere o meno una struttura organizzativa idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso;
  - 5- dichiara di possedere o di poter conseguire entro il termine per la stipula del contratto di locazione e gestione tutte le licenze necessarie per l'esercizio dell'attività oggetto del contratto

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nell'avviso. Ogni eventuale condizione aggiunta dall'offerente che non sia di miglior favore per la procedura si considererà come non apposta.



### **C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE**

Degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alle Curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Il 18 settembre 2019 ore 13:00 presso il Tribunale di Palmi – Via Roma, n 25 – Palazzo della Giustizia avanti al GD TUTTE le offerte pervenute, alla presenza di tutti gli offerenti ovvero dei legali rappresentanti delle società offerenti, saranno valutate dal GD e dalle curatele secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione provvisoria. Delle operazioni di valutazione e della graduatoria delle offerte e dell'aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale.

In caso di gara con unico offerente l'aggiudicazione con riserva resterà sospesa anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 l.f..

### **D. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta più vantaggiosa a favore del concorrente che: a) avrà offerto il canone più alto annuo b) avrà offerto le migliori garanzie: fideiussione bancarie-assicurative deposito cauzionale e assicurazione ALL RISK; c) abbia una struttura organizzativa e più idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso; d) abbia esperienza nel settore alberghiero.

#### **«AVVERTENZE ESSENZIALI»**

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

- a) Gli organi della procedura valuteranno le offerte sulla base dei criteri sopra indicati. Prima della stipula del contratto potranno essere chieste dai Curatori integrazioni o modifiche alle bozze del contratto di assicurazione ed alla fideiussione in conformità dei principi enunciati nel bando, che dovranno essere conformemente modificate prima della stipula.
- b) Non sono ammesse offerte di importo inferiore al canone minimo posto a base d'asta.
- c) L'avviso e la ricezione di eventuali offerte, anche nel caso di unico offerente, non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio;
- d) Il contratto di locazione e gestione verrà stipulato dai Curatori con il locatario soltanto dopo l'avvenuto integrale pagamento della prima semestralità e degli accessori di legge.
- e) In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, la cauzione sarà acquisita dai Curatori che ne assicureranno il tempestivo deposito sui conti intestato alle procedure fallimentari. I beni, previa declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario, saranno così rimessi in locazione alle medesime condizioni indicate.

- f) Nel caso di inadempimento del soggetto individuato come aggiudicatario all'obbligo di stipulare il contratto di locazione e gestione alle condizioni previste nell'avviso, la cauzione sarà definitivamente trattenuta dalla procedura, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;
- g) Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;
- h) Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle norme di legge.

### «Pubblicità ed accesso al Complesso Turistico»

Copia dell'avviso di gara sarà accessibile sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.doauction.it](http://www.doauction.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) e sul sito [www.tribunale.palmi.giustizia.it](http://www.tribunale.palmi.giustizia.it) per l'intera durata della presente procedura competitiva, un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul PVP, sulla rivista delle aste giudiziarie.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere alla visita del complesso aziendale nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti relativi al complesso oggetto del presente avviso.

Per maggiori informazioni solo orari ufficio 9-12; 16-18.30 gli interessati potranno rivolgersi al Curatore, Dott.ssa Grazia Maria Ferraro Tel 334.1599112, [graziamaria.ferraro@hotmail.it](mailto:graziamaria.ferraro@hotmail.it), al Curatore Avv. Adriana Siclari tel 0965.891904, [adrianasiclari@virgilio.it](mailto:adrianasiclari@virgilio.it) nonché previo appuntamento concordare l'accesso al complesso turistico alberghiero-residenziale sito in località Croce del Magara Spezzano Piccolo – Casali del Manco CS.

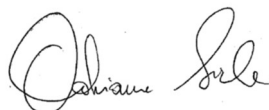
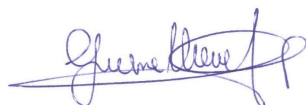
Palmi , lì 09/07/2019

Fallimento Pegaso srl  
(Trib. Palmi RF n. 18/2014)  
Il curatore

Fallimento Magara srl  
(Trib. Palmi RF n. 13/2018)  
Il curatore

Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

Avv. Adriana SICLARI



Le condizioni della locazione fanno riferimento alla bozza del contratto locazione che segue:

<b>BOZZA DEL CONTRATTO</b>
----------------------------

Autorizzati dal Giudice Delegato dott. Mario Cecchini con provvedimento del ..... a seguito dell'esperimento della procedura competitiva

**DA UNA PARTE**

Fallimento PEGASO SRL RF 15/2014, (p.Iva \_\_\_\_\_), in persona del Curatore Fallimentare dott.ssa GRAZIA MARIA FERRARO e il fallimento MAGARA SRL RF 13/2018 (P. IVA \_\_\_\_\_) in persona del Curatore Fallimentare avv. ADRIANA SICLARI

Locatore

**DALL'ALTRA PARTE**

società aggiudicataria (con sede legale in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ - p.iva \_\_\_\_\_), in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_;

Conduttore

**PREMESSO**

Che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento PEGASO SRL vi è un complesso Alberghiero avente una superficie complessiva di circa mq.12.900,00 e che la Struttura turistica ricettiva "Casa Albergo" denominato HOTEL MAGARA che consta di tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento e accessori, piscina, impianti, etc.,

che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento MAGARA SRL vi è un complesso Residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" composto da dieci Villette quadrifamiliari, da due Villette bifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto, alcune delle quali sono state cedute per determinati periodi in multiproprietà a terzi, e che tra i beni facenti parti della massa attiva del fallimento vi sono tre unità abitative poste all'interno della Casa-Albergo denominato Hotel Magara.

Che il complesso alberghiero costituito dalla Casa-Albergo denominato HOTEL MAGARA e il complesso residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" sono siti nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara;

che il curatori del fallimento PEGASO SRL e del fallimento MAGARA SRL in seguito ad autorizzazione del Giudice Delegato, dott. Mario Cecchini, è stata procedura competitiva semplificata finalizzata all'individuazione della migliore offerta per la stipula di un contratto di locazione volto alla gestione dinamica del complesso turistico alberghiero-residenziale nella prospettiva di una più proficua successiva liquidazione dello stesso;

che all'esito della gara è risultato aggiudicatario la soc .....

Tutto ciò premesso e facente parte integrante e sostanziale del presente atto,

### SI CONVIENE E STIPULA

quanto appresso:

#### 1) *Premesse ed allegati.*

Le premesse e gli allegati della presente scrittura privata formano parte integrante e sostanziale del contratto, dovendosi interpretare la presente clausola come avente valore dispositivo e non quale mera clausola di stile.

#### 2) *Oggetto del Contratto*

Il locatore, Fallimento PEGASO SRL e Fallimento MAGARA srl (per il seguito Locatore o Fallimento) concede in locazione, ai patti e condizioni di cui in prosieguo, al conduttore \_\_\_\_\_ (per il seguito Conduttore o Locatario) che accetta, il complesso alberghiero costituito dalla Casa-Albergo denominato HOTEL MAGARA e il complesso residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" sono siti nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara acquisiti alle rispettive masse fallimentari di seguito meglio descritti:

a) "Complesso alberghiero avente una superficie complessiva di circa mq.12.900,00 della Struttura turistica ricettiva "**Casa Albergo**" a tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento, piscina, impianti, etc., sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara, identificata catastalmente al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157. Il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.1985; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732.k/

- Autorimessa o parcheggio coperto, asservito al complesso alberghiero ad un piano seminterrato, con soprastante struttura sportiva, giusta concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1191 e successiva variante.

- Oltre agli immobili sopra indicati, fanno parte della massa fallimentare l'area esterna dell'albergo attrezzata a verde, parcheggio, strade.

b) Complesso Turistico residenziale composto da numero dodici villette di cui due bifamiliari e dieci quadrifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto e numero tre unità abitative di cui due composte da una camera e servizi ed uno composto da tre camere e servizi poste al secondo piano della Casa-Albergo descritta al punto a). Tutte le villette e le unità abitative sono complete di arredi e corredi. Il complesso residenziale turistico sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara è riportato in catasto al foglio 17

**Villetta n. 1:** particella 480 sub. 1 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze, sub. 2 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze,

**Villetta n. 2:** particella 481 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze

**Villetta n. 3:** particella 483 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze

**Villetta n. 4:** particella 484 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze

**Villetta n. 5:** particella 488 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 6:** particella 489 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 7:** particella 490 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 8:** particella 491 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 9:** particella 492 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 10:** particella 493 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi)

**Villetta n. 11:** particella 502 sub. 1 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze; particella 502 sub. 2 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze

**Villetta n. 12:** particella 760 sub. 1 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 6 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 6 con pertinenze

**Tre unità abitative** riportate in catasto al foglio 17 particelle 282 sub. 75 cat. A/2 vani 2; sub. 86 cat. A/2 vani 2; sub. 103 cat. A/2 vani 5.

- Le villette sopra descritte sono state realizzate a seguito di concessione edilizia n. 3 rilasciata in data 22.02.1990 (pratica edilizia n.8.1990) e successiva variante n. 500 in data 22.02.1992 (pratica edilizia n. 1.1991)
- c) Oltre agli immobili sopra indicati fanno parte della massa attiva del fallimento Magara e costituiscono oggetto della locazione l'area esterna attrezzata a verde e strada riportate in catasto Terreni al foglio 17 particella 759, 761 e 764 e il Terreno riportato in Catasto terreni al foglio 16 particella 45 incolto.
- d) Nel contratto è altresì compresa la gestione delle comunioni relative alla comproprietà delle unità in multiproprietà per come disciplinata nel Regolamento registrato il 23.07.2002 in Belvedere Marittimo (all.1 Regolamento della comunione della multiproprietà).

**Il complesso di cui sopra è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che è stato previamente verificato dal conduttore e ritenuto di gradimento e conforme a legge ed alle aspettative e senza vizi o difetti.**

### *3) Obblighi del conduttore*

La parte conduttrice:

- a) si obbliga a rispettare tutte le leggi ed i regolamenti per la conduzione del complesso turistico alberghiero-residenziale in oggetto, restando responsabile, nei confronti della concedente, di ogni danno e pregiudizio che dovesse derivare da eventuali inadempienze a qualsiasi titolo effettuate.
- b) dichiara di aver preso visione dei beni mobili ed immobili costituenti il complesso Turistico alberghiero-residenziale e si obbliga 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 le curatele in ogni caso da ogni responsabilità derivante dalle predette.  
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 alberghiera.
- c) si obbliga a custodire tutti i beni, gli arredi, le attrezzature e gli impianti ed a conservarli con diligenza, impegnandosi a restituirli alla scadenza.
- d) Si impegna a servirsi dei beni oggetto del presente contratto per l'uso cui sono destinati ed a conservarli e ad usarli con la diligenza propria del buon padre di famiglia, conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle attrezzature del complesso turistico alberghiero-residenziale
- e) Si obbliga a mantenere i beni oggetto del presente contratto secondo la loro natura e destinazione senza alcuna trasformazione o modificazione, pena risarcimento dei danni;
- f) Si impegna riconsegnare, alla scadenza del contratto o in caso di esercizio del diritto di recesso da parte della Curatela, o, ancora, in caso di attivazione della clausola risolutiva espressa, gli arredi, le attrezzature, i macchinari ed impianti nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dal concedente, tenuto conto del solo logoramento derivante dal normale utilizzo dei beni per la durata del contratto e sue eventuali proroghe, nonché delle eventuali modifiche, sostituzioni o integrazioni autorizzate dal locatore.

La parte conduttrice si impegna inoltre a continuare a gestire il turistico alberghiero-residenziale sotto la ditta che lo contraddistingue, astenendosi dal modificarla, alterarla o utilizzarla unitamente ad altri segni distintivi diversi.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi per i danni causati da spandimento di acqua, fughe di gas, corti circuiti, incendi, ecc e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del complesso turistico alberghiero-residenziale locato.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare per fatto doloso o colposo dipendenti dal conduttore medesimo o di terzi.

*g) Durata, deroghe alle previsioni di legge, clausola risolutiva, rinuncia all'indennità*

La durata della locazione è pattuita, di comune accordo, in mesi 12 (dodici) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Successivamente, in caso di mancata vendita, il contratto si rinnoverà automaticamente di anno in anno, salvo che le parti non comunichino la relativa disdetta entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza a mezzo Posta Elettronica Certificata.

In caso di vendita del complesso turistico alberghiero-residenziale il presente contratto si intenderà automaticamente cessato e privo di effetti con conseguente obbligo del conduttore di restituzione del complesso turistico alberghiero-residenziale nel termine di 120 giorni decorrenti dalla comunicazione dell'intervenuto avveramento della condizione.

Le parti contraenti espressamente concordano che le disposizioni di cui alla Legge 27/7/1978 n. 392 e in particolare, le disposizioni di cui agli art. 7, 27, 34, 35, 38 e 41 non trovano applicazione nel caso in esame essendo il presente contratto di tipo transitorio ed essendo la sua durata strettamente correlata agli esiti della vendita degli immobili nell'ambito delle procedure fallimentari ed all'interesse pubblico ad esso sotteso, ritenuto oggettivamente prevalente, che giustifica la sottrazione del presente rapporto contrattuale al regime ordinario.

Le parti contraenti per le medesime ragioni sopra evidenziate: escludono esplicitamente il diritto del Locatario a qualsivoglia indennità, ivi incluse quelle per la perdita dell'avviamento e quelle conseguente al fatto che gli immobili facenti parte del complesso turistico alberghiero-residenziale siano aggiudicati a soggetto operante nel medesimo settore di esso Locatario ovvero sia dall'aggiudicatario destinato all'esercizio della stessa attività svolta dal locatario.

*h) Corrispettivo della locazione*

Le parti concordano che il canone annuo della presente locazione è fissato in complessivi euro 92.400,00 (novantaduemiquattrocento) oltre iva ripartito in ragione del 55% in favore della curatela del fallimento Pegaso Srl e in ragione del 45% in favore della curatela del fallimento Magara Srl. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, da versarsi entro 60 giorni prima della scadenza semestrale, nella misura proporzionale sopra indicate in favore di ciascuno dei fallimenti. Il canone potrà essere versato alternativamente con due assegni circolari non trasferibile intestati a ciascuna Curatela Fallimentare e consegnati ai rispettivi curatori o con bonifico bancario sui conto correnti delle singole procedure fallimentari.

*i) Risoluzione per mancato pagamento del canone*

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del conduttore. Il mancato pagamento di una sola rata semestrale costituisce motivo di risoluzione ipso jure del contratto.

*j) Opere di Manutenzione ordinaria / straordinaria*

Il Locatario si farà carico dell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e di piccola manutenzione così come previsto dall'art. 1576 cod. civ. e dall'art. 1609 c.c. oltre a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato, tutte le spese di ordinaria manutenzione ed ogni altro intervento anche manutentivo che sia necessario a rendere e mantenere l'immobile in condizioni di uso. Il Locatario, in deroga alla disciplina generale di cui alla citata norma, si impegna altresì ad eseguire ogni altro intervento, di qualsivoglia genere e specie, seppur avente carattere straordinario, nei termini appresso specificati.

In particolare, ove nel corso della locazione si renda necessario eseguire sull'immobile, sue parti e/o impianti, importanti ed improrogabili opere effettivamente indispensabili per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare danni che ne compromettono l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o, comunque, opere di straordinaria manutenzione di qualsiasi genere, il Locatario si impegna a farsi carico della loro materiale esecuzione ed a sostenere i relativi esborsi.

Tali interventi potranno esser eseguiti, a cura del Locatario, soltanto ed esclusivamente previa acquisizione del consenso scritto del Locatore e delle necessarie autorizzazioni degli organi concorsuali. In difetto, il locatore potrà pretendere la messa in ripristino, a spese dell'affittuario, non facendo luogo per le nuove opere ad alcun rimborso.

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

L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c.

In ogni caso al termine del contratto la parte concedente avrà diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese del conduttore, oppure a ritenere le nuove opere senza riconoscere alcun compenso all'affittuario.

L'acquisto di ulteriori attrezzature per la gestione del complesso turistico alberghiero-residenziale, od altre eventuali migliorie restano a carico della conduttrice che comunque rimarrà unico proprietario degli stessi. Le parti concordano che il corrispettivo dei lavori di manutenzione straordinaria, per come sopra autorizzati, che si dovesse rendere necessario eseguire durante la locazione, non potrà essere in alcun caso scomputato da quanto dovuto dal Locatario a titolo di canoni di locazione che, quindi, dovranno essere regolarmente corrisposti nella misura e con le scadenze contrattualmente pattuite.

In deroga al disposto dell'art. 1584 Cod. Civ., nessun compenso è dovuto al Locatario anche se esso, a causa dell'esecuzione dei lavori di manutenzione in discussione, abbia a subire disagi per un periodo superiore ai giorni venti.

Tutti i miglioramenti e le addizioni non asportabili eventualmente eseguite sull'immobile saranno gratuitamente acquisiti dal Locatore, senza che il Locatario possa pretendere alcun corrispettivo od indennità.

La mutata destinazione d'uso, l'esecuzione di lavori in difetto di preventiva autorizzazione ovvero in contrasto con le norme urbanistico – edilizie o di settore, potrà, determinare su iniziativa del Locatore, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Locatario; il silenzio o l'acquiescenza del Locatore avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Locatario.

In ogni caso sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula dei contratti di fornitura di ogni servizio nonché le tasse comunali.

*k) Divieto di sublocazione e/o cessione del contratto – diritto di ispezione*

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza l'assenso scritto del locatore, sempre revocabile in caso di



inconvenienti od abusi che possano comunque considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti. E' fatto espresso divieto al conduttore di trasferire anche solo temporaneamente e/o in parte, l'esercizio delle attività alberghiere dall'attuale sito.

Il locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto ovvero controllarne la corretta gestione, compatibilmente con le esigenze gestionali della parte conduttrice.

*l) Utenze*

Sono a carico del Locatario le imposte, tasse tributi, costi per i contratti di fornitura di acqua, energia elettrica, gas e telefono e qualsiasi altro servizio di erogazione che saranno stipulati con gli enti erogatori a nome del Locatario medesimo. A fine locazione il Locatario dovrà rescindere i contratti suddetti in tempo utile e dare al Locatore la prova dell'avvenuto adempimento, per evitare che possano rimanere obbligazioni non soddisfatte che non saranno, comunque, mai imputabili al Locatore.

*m) Garanzie sul complesso turistico alberghiero-residenziale*

A garanzia di qualsivoglia deterioramento e/o danno che dovesse essere causato alla cosa locata, salvo il deperimento del bene conseguente all'uso ordinario e normale, ivi compresi i danni derivanti da furto e/o incendio e/o eventuali danni a terzi connessi o collegati all'esercizio dell'attività o, comunque, verificatisi nell'ambito dei locali e delle pertinenze della cosa locata, il Locatario consegna al locatore (all. n. 2): *i*) polizza assicurativa ALL RISK rilasciata da \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_ (ALMENO 12 MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI PERFEZIONAMENTO DELLA LOCAZIONE) con un massimale di € 5.000.000, escutibile fino al \_\_\_\_\_ (almeno 6 mesi successivi alla scadenza della garanzia stessa) \_\_\_\_\_ che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera "B" e si impegna sin d'ora a rinnovare annualmente ad ogni scadenza alle medesime condizioni per i successivi rinnovi (almeno 60 giorni prima della scadenza annuale del contratto) e per l'intera durata della locazione trasmettendo la relativa quietanza di avvenuto rinnovo al locatore, pena la mancata proroga del contratto di locazione.

*n) Garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal conduttore*

A garanzia del puntuale ed integrale pagamento dei canoni, del rilascio del complesso turistico alberghiero al termine del contratto e comunque dell'esatto adempimento di tutte le obbligazione derivanti dal presente contratto e dalla legge il Locatario consegna al locatore (all. n. 3): POLIZZA FIDEIUSSORIA BANCARIA a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito pari a una di canone con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza, ovvero polizza fideiussoria assicurativa di primaria compagnia nazionale pari a una annualità di canone per la durata della locazione con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza ovvero deposito cauzionale pari a una annualità di canone che sarà restituito solo dopo la restituzione dell'azienda.

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 alle curatele, entro 60 giorni prima della scadenza annuale del contratto, la documentazione comprovante l'avvenuto rinnovo, pena la mancata proroga del contratto di locazione.

*o) Clausole finali*

Tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, per patto espresso, hanno carattere essenziale, sicché la violazione, anche di una soltanto di esse, dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

p) *Clausola di rinvio*

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le norme del codice civile e comunque, le clausole di cui al presente contratto non precludono al locatore la possibilità di pretendere in ogni momento l'applicazione di norme di legge più favorevoli emanate durante la vigenza del contratto medesimo.

q) *Spese*

Le imposte e le spese occorrenti per la registrazione ed il periodico rinnovo del presente contratto sono a carico del Locatario che vi provvederà corrispondendo il relativo importo dovuto al locatore entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto, in calce al presente, in data \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento agli artt. .... del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**