

TRIBUNALE DI SAVONA

Fallimento Poseidon S.r.l. n. 19/2018

Giudice Delegato Dott. Davide Atzeni

Curatore Fallimentare Dott. Ambrogio Botta

*** * * * ***

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA

DELL'APPRODO TURISTICO DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

*** * * * ***

Il presente documento regola le condizioni e le modalità di vendita del complesso aziendale di pertinenza del Fallimento insediato nel bacino portuale di Borghetto Santo Spirito, composto dall'occupazione e l'uso di un'area demaniale marittima di 23.670 m², di cui 5.340 m² di aree a terra e 18.330 m² di aree a mare, per complessivi 23.670 m² allo scopo di mantenere l'attività di approdo turistico e cantieristica per imbarcazioni fino a 8 mt di lunghezza, per il quale nell'ambito del Programma di Liquidazione approvato è prevista la vendita mediante procedura competitiva a norma dell'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare.

FINALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1) La procedura competitiva disciplinata con il presente "Regolamento" è volta a selezionare l'aggiudicatario dell'azienda. L'aggiudicazione diverrà definitiva in ossequio a quanto disposto dagli artt. 105, 107, comma IV, e 108, comma I, della Legge Fallimentare ed acquisirà efficacia per effetto del verificarsi del presupposto all'uopo precisato al punto 13).

OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

2) Il plesso aziendale costituente oggetto della vendita, ferma la sussistenza del titolo concessorio riguardante l'area demaniale in cui l'azienda è sita, è composto da:

- posti per le imbarcazioni da 5 mt a 8 mt di lunghezza;
- autorimesse di diverse misure;
- cantine;
- immobili per attività commerciali;
- impianti, macchinari ed attrezzature per la produzione, per la movimentazione, per l'alaggio e per il varo di imbarcazioni;
- mobili e macchine di corredo degli uffici amministrativi, commerciali e tecnici;
- scorte di materiali, di minuterie varie e di parti di ricambio;
- n. 3 rapporti di lavoro dipendente in essere;
- contratti stipulati per lo svolgimento dell'attività aziendale

Il tutto come meglio risultante dalla perizia di stima del complesso aziendale redatta dal Dott. Paolo Cerruti in data 14/3/2024 nonché dalla integrazione alla predetta perizia estimativa, datata 28/5/2024, che devono intendersi qui richiamate integralmente ed alle quali si fa rinvio per maggiori dettagli.

La concessione demaniale e i beni presenti all'interno dell'azienda sono infatti stati oggetto di perizia di stima – successivamente oggetto di specifica integrazione - redatta da un professionista competente nominato dal Tribunale di Savona. Né la Procedura, né gli Organi della stessa e neppure il Fallimento potranno essere ritenuti responsabili per qualsiasi discrepanza, difformità e differenza tra lo stato dei beni oggetto della cessione e quanto indicato nel presente Regolamento, come meglio si preciserà al punto 6).

I crediti e debiti relativi all'esercizio del ramo di azienda, di qualsiasi genere e natura, compresi quelli tributari e previdenziali, maturati o aventi origine in epoca anteriore alla data di trasferimento della proprietà, anche se emersi o manifestatisi successivamente, i

quali, pertanto, continueranno a far capo alla procedura fallimentare, secondo le regole del concorso.

3) L'attività d'impresa è svolta in un compendio demaniale marittimo comprendente container, vari manufatti, banchine ed aree di piazzale e dotato di affaccio diretto sullo specchio acqueo, nella cui parte prossimale è installata una catenaria di ormeggio.

I suddetti beni demaniali sono attualmente utilizzati in forza di concessione demaniale n. 45/2005, documento del 20 dicembre 2023, reg. conc. 11/2023, registro repertorio 1855/2023 che ha rideterminato la durata della concessione in anni 62 a decorrere dal 01 ottobre 2005 (data dell'atto originario) e pertanto con scadenza al 30 settembre 2067.

Tale concessione è stata affidata alla società *in bonis* mediante il contratto per la realizzazione e gestione dell'approdo turistico stipulato con il Comune di Borghetto Santo Spirito in data 8 marzo 2006, rep. 1427.

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA, OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

4) Il Prezzo Base della vendita è fissato in euro 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquanta/00).

5) L'azienda è posta in vendita come vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da ogni gravame pregiudizievole, a corpo.

La vendita oggetto della presente procedura competitiva non include alcun diritto, rapporto e/o beni diversi da quelli sopra indicati al punto 2).

6) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. In particolare, l'eventuale sussistenza di vizi, di carenze di funzionalità, di difetti di qualità o di differenze tipologiche delle cose vendute rispetto alle risultanze formali, così come l'eventuale emersione di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella perizia estimativa del Dott. Cerruti ed nella integrazione della stessa, non potranno dar luogo ad

alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione di prezzo (il Prezzo Base fissato tiene, infatti, conto della suddetta condizione di vendita).

Il Fallimento, pertanto, non presta alcuna garanzia, a favore del soggetto compratore, neppure per l'evizione totale o parziale eventualmente dipendente dalla indicazione erronea di confini, dati catastali, estensione delle aree, risultanze dai registri immobiliari, esistenza o inesistenza di servitù, strumenti e provvedimenti in materia di edilizia e/o urbanistica ed ogni altra involontaria erronea indicazione relativa a caratteristiche, ubicazione e consistenza del compendio.

Grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, a propria esclusiva cura, responsabilità e spese, prima della messa in servizio o della rivendita dei beni acquistati, alla esecuzione degli eventuali interventi necessari a renderli conformi alle vigenti normative in materia di igiene, salute e sicurezza sul lavoro, con conseguente esclusione della possibilità che l'accertamento della mancata rispondenza dei beni alle predette normative dia luogo a recesso, risarcimento, indennità o riduzione di prezzo (il Prezzo Base fissato riflette anche tale condizione di vendita). L'adeguamento alle prescrizioni vigenti, di qualsiasi natura, rimane pertanto integralmente ed esclusivamente onere e competenza dell'aggiudicatario.

7) Tutti gli oneri, i tributi e le spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà del complesso aziendale e delle sue singole componenti (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, gli oneri notarili, l'imposta di registro e le spese delle formalità presso i Pubblici Registri) saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, senza eccezione alcuna.

8) La vendita è disciplinata dal presente Regolamento e dagli artt. 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare, in quanto compatibili.

MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

9) La procedura di vendita si svolgerà secondo il sistema delle offerte in busta chiusa, contemplante la formalizzazione dell'interesse all'acquisto mediante offerte che dovranno essere depositate presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Ambrogio Botta, con studio in Albenga (SV), Viale Martiri della Libertà 68/3, in plico chiuso anonimo, entro le ore 12.30 del giorno antecedente fissato per il loro esame.

Le offerte di acquisto, redatte in carta libera ed in lingua italiana nonché indirizzate al Fallimento, dovranno tassativamente essere sottoscritte e recare indicazione:

- della loro natura irrevocabile ed incondizionata,
- della procedura concorsuale di riferimento (ossia "*Fallimento Poseidon S.r.l.*"),
- del nome e cognome o ragione sociale dell'offerente e comunque delle generalità complete dello stesso, sia che si tratti di persona fisica che di persona giuridica,
- del luogo e della data di nascita, della residenza o della sede legale, del codice fiscale, della partita I.V.A., del recapito telefonico,
- del prezzo offerto, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al Prezzo Base stabilito.

Unitamente all'offerta, nella busta dovranno essere inseriti - sotto comminatoria di inefficacia - un assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, intestato a "*Fallimento Poseidon S.r.l.*", a titolo di deposito cauzionale; fotocopia del documento di identità dell'offerente, in caso di offerta presentata da imprenditore individuale; fotocopia del documento di identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara ed una visura camerale risalente a data non anteriore di oltre 15 giorni, attestante i poteri di firma, in caso di offerta presentata a nome di società (in caso di offerta proveniente da soggetto estero dovranno essere prodotti documenti equipollenti); bozza di piano industriale di

contenuto adeguato rispetto all'oggetto della vendita; autocertificazione sottoscritta in cui si dà atto che la società o l'imprenditore persona fisica non si trova in nessuna delle situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Ciascuno, fatte salve le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo di procuratore legale (cfr. punto 11).

Non è ammessa la formulazione di offerta per soggetto da nominare.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura *“Offerta irrevocabile di acquisto Fallimento Poseidon S.r.l.”*.

10) L'avvenuta presentazione dell'offerta costituisce presunzione di adeguata conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'azienda, sia in sé considerato sia in ogni sua singola componente, nonché dell'Avviso e del Regolamento della vendita, dei loro Allegati e dei documenti quivi richiamati ed implica accettazione piena delle condizioni, dei termini e delle modalità di vendita esplicitate nel presente Regolamento.

SVOLGIMENTO E MODALITÀ DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

11) L'apertura delle buste e l'esame delle offerte avranno luogo il giorno ed all'ora fissati per la vendita, dinanzi al Curatore, alla presenza degli offerenti comparsi.

Nel caso in cui risultassero pervenute due o più offerte efficaci si procederà ad esperimento di gara informale tra gli offerenti presenti, sulla base della più alta di esse e quindi della più conveniente e secondo modalità al momento stabilite, con rilanci minimi. E' possibile la partecipazione a mezzo di mandatario speciale, a condizione che la procura *ad hoc* sia stata conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata e venga contestualmente depositata, in originale o in copia autentica. Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà proposto il corrispettivo più elevato (Prezzo di Cessione). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti quali

aggiudicatari verranno simultaneamente restituite, mentre quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto come contraente verranno trattenute dal Fallimento ed imputate in conto prezzo di cessione.

Dello svolgimento delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto apposito verbale nel quale verrà data indicazione del soggetto che potrà qualificarsi come aggiudicatario provvisorio e che verrà depositato, ex art. 107 comma 5, L.F.

Per l'ipotesi in cui l'offerente, scelto come contraente, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e nel presente regolamento, la cauzione non verrà restituita e verrà acquisita al Fallimento a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno che non potrà comunque essere inferiore alla eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello di effettivo realizzo in altra e successiva procedura competitiva.

DEFINITIVITÀ ED EFFICACIA DELL'AGGIUDICAZIONE

12) Sono espressamente fatti salvi i poteri degli organi della procedura concorsuale previsti dagli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare. A tal riguardo, il Curatore fallimentare comunicherà senza indugio l'esito della procedura di vendita al Comitato dei Creditori, con deposito in Cancelleria della relativa documentazione, ai sensi dell'art. 107, comma V, e per gli effetti di cui agli art. 107, comma IV, e 108, comma I, della Legge Fallimentare.

L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 108, comma I, della Legge Fallimentare senza che siano state assunte iniziative.

13) L'efficacia dell'aggiudicazione è sospensivamente condizionata all'ottenimento, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine di 1 anno decorrente dalla data dell'aggiudicazione, sia dell'autorizzazione al subingresso ai sensi dell'art. 46, comma 2, cod. nav., sia all'autorizzazione alla novazione soggettiva del contratto per la

realizzazione e gestione dell'approdo turistico stipulato con il Comune di Borghetto Santo Spirito. Tali autorizzazioni dovranno essere richieste dall'aggiudicatario al Comune di Borghetto Santo Spirito, nel rispetto della normativa amministrativa applicabile, nonché delle disposizioni di cui al Contratto per la realizzazione e gestione dell'approdo turistico stipulato con il Comune di Borghetto Santo Spirito dell'8 marzo 2006.

È esclusa qualsiasi responsabilità in capo al Fallimento in ordine a qualsivoglia problematica che possa insorgere in relazione al summenzionato iter per il rilascio dell'autorizzazione al subingresso da parte dell'Amministrazione competente.

Con la partecipazione alla gara l'interessato rinuncia preventivamente a sollevare qualsiasi contestazione, nonché ad avanzare ogni e qualsivoglia pretesa nei confronti della Procedura, degli organi di questa e del Fallimento, con riguardo ad ogni eventuale problematica relativa alla predetta autorizzazione.

La condizione sospensiva si riterrà comunque avverata e l'aggiudicazione sarà ritenuta efficace, con ogni conseguente effetto:

- nel caso in cui l'aggiudicatario rinunci ad avvalersene (in tale ipotesi l'aggiudicazione sarà considerata efficace il giorno della formalizzazione della rinuncia);
- nel caso in cui l'aggiudicatario, nel termine di trenta giorni dalla data della aggiudicazione non si sia attivato per compiere tutte le attività che da lui dipendono per il conseguimento dell'autorizzazione al subingresso nella concessione demaniale marittima e, conseguentemente, nel contratto per la gestione dell'approdo turistico nel comune di Borghetto Santo Spirito.

In pendenza della condizione il Fallimento e l'aggiudicatario coopereranno in buona fede per la conservazione delle rispettive ragioni e per fare quanto necessario ad agevolare il verificarsi della condizione stessa. Per tutto quanto non espressamente regolato, si applicano le norme del Codice Civile.

Il mancato avveramento della condizione nel termine indicato renderà inefficace l'aggiudicazione, fermo che, come più sopra indicato, il Fallimento tratterrà la cauzione incamerata a titolo di penale nell'ipotesi in cui sussistano i presupposti per farlo sulla base di quanto prescritto nel presente regolamento.

14) All'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione conseguiranno in modo irreversibile, senza che alcun evento possa farli venir meno o modificarli, l'obbligo per il Fallimento di dare corso al trasferimento della proprietà del complesso aziendale e l'obbligo per l'aggiudicatario di rendersene acquirente e di corrispondere in misura integrale il Prezzo di Cessione, secondo le modalità e le tempistiche in appresso precisate.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'EFFICACIA DELL'AGGIUDICAZIONE

15) Il trasferimento della proprietà dell'azienda all'aggiudicatario avverrà, in conformità all'art. 2556 del Codice Civile, per effetto della stipula di contratto di compravendita in forma notarile, che verrà sottoscritto, in data e dinanzi a notaio prescelti dal Curatore fallimentare, nel termine di 30 giorni da quello in cui l'aggiudicazione assumerà efficacia, tenuto conto di quanto previsto in relazione alla condizione sospensiva più sopra indicata, previo pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo (dedotto cioè dal Prezzo di Cessione quanto versato a titolo di cauzione) e di tutti gli oneri, i tributi e le spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento Poseidon S.r.l.*", emesso da istituto bancario.

16) La data ed il nominativo del notaio scelti per la formalizzazione, nonché l'importo delle somme dovute per saldo prezzo saranno resi noti dal Curatore fallimentare all'aggiudicatario con comunicazione all'indirizzo da quest'ultimo indicato, eventualmente di posta elettronica.

17) Poiché l'azienda oggetto di trasferimento occupa complessivamente 3 lavoratori, non sussiste obbligo di procedura sindacale ma trova applicazione l'art. 2112 c.c.. I rapporti di lavoro inclusi nel compendio aziendale sono trasferiti automaticamente e senza soluzione di continuità all'acquirente, con il mantenimento delle condizioni economiche e normative godute dal lavoratore fino a quel momento presso il precedente datore di lavoro.

È esclusa la solidarietà ex art. 105, comma 4°, L.F., la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento.

18) L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto dal Curatore fallimentare ritenuto necessario ai fini del conseguimento del trasferimento della proprietà dell'azienda, dei suoi singoli beni e dei rapporti giuridici ricompresi nello stesso, adoperandosi a dar corso a tutti gli adempimenti, anche di carattere puramente formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge tutte e sopportandone ogni onere, senza eccezione alcuna.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED ULTERIORI INFORMAZIONI

19) La notizia della vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- inserzione sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" di breve annuncio recante sintetica descrizione del complesso posto in vendita e delle condizioni, dei termini e delle modalità di vendita;
- inserzione sul portale specializzato "www.quimmo.it" di idoneo annuncio, unitamente all'Avviso della vendita ed al presente Regolamento della vendita;
- inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia di idoneo annuncio, unitamente all'Avviso della vendita ed al presente Regolamento della vendita, da pubblicare almeno 45 giorni prima di quello fissato per l'esame delle offerte.

20) Il presente regolamento per la procedura competitiva di vendita e la pubblicazione del bando di vendita contenente la pubblica sollecitazione a partecipare alla procedura competitiva non comportano alcun impegno da parte del Curatore a stipulare la vendita.

21) La pubblicazione dell'avviso di vendita, gli atti e i procedimenti delle operazioni di vendita non costituiscono in alcun modo offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi e per gli effetti dell'art. 94 D.lgs. 58/1998.

Le operazioni di vendita, la successiva cessione del compendio aziendale, ove vi si faccia luogo, ed ogni atto, fatto o negozio giuridico connesso o conseguente saranno integralmente regolati sotto ogni profilo dalla legge italiana applicabile.

22) Per qualsiasi controversia comunque relativa all'avviso di vendita, alle operazioni di vendita ed ad ogni atto, fatto o negozio giuridico connesso o conseguente sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Savona.

23) Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati a partecipare alla procedura, si svolgerà in conformità all'art. 13 ed al titolo II del D. Lgs. n. 196/03 ed al Regolamento (UE) 2016/679,

CONTATTI

Per visitare l'azienda, per conoscere i beni ed i diritti che ne fanno parte e per assumere qualsiasi informazione e delucidazione ritenuta opportuna, è possibile rivolgersi al Curatore fallimentare, presso il quale è altresì disponibile per la consultazione, tutti i documenti richiamati nell'Avviso di vendita e nel presente Regolamento di vendita: Dott. Ambrogio Botta, con studio in Albenga (SV), viale Martiri della Libertà 68/3, email segreteria@bottabenati.com, tel. 0182-52298 / fax 0182-556902.

Albenga, li 25 giugno 2024

Il Curatore Fallimentare

Ambrogio Botta