

TRIBUNALE DI CATANZARO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE VILLA S. ANNA S.P.A.
L.G. 16/2023 RG
GIUDICE DELEGATO D.SSA CHIARA DI CREDICO
CURATORE AVV. FRANCESCO MANDUCA

Il sottoscritto Avv. Francesco Manduca, in qualità di curatore di Villa S. Anna S.p.A. sottoposta a liquidazione giudiziale dal Tribunale di Catanzaro con sentenza n. 30/2023,

avvisa che

IL GIORNO 13.06.2024

ALLE ORE 15:00

PRESSO LA SALA ASTE DEL TRIBUNALE DI CATANZARO
IN USO AL COMMISSIONARIO GRUPPO EDICOM S.P.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 212 CCII., giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 07.05.2024, si procederà alla **selezione dell'affittuario con cui stipulare un contratto pubblico di affitto di azienda della durata di anni quattro (4)**, attraverso il sistema dell'asta sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, con la presentazione di offerte segrete in busta chiusa o presentate telematicamente secondo la procedura descritta al punto III del presente avviso d'asta, e successiva gara sull'offerta più alta nei termini, modalità e alle condizioni ivi riportate del complesso aziendale di seguito descritto

I

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE OGGETTO DELL'AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO

“Compendio aziendale con destinazione clinico - sanitario denominato Villa S. Anna Hospital di proprietà di Villa S. Anna S.p.A. ubicato in Catanzaro, costituito:

- da due interi edifici siti alla Via Pio X ai civici n. 111 e n. 105 tra di loro collegati da tunnel rispettivamente di 6 e 4 piani fuori terra (**Ospedale**);
- da uffici amministrativi siti in un edificio a più piani fuori terra in Catanzaro Via Pio X al civico 216/E, al piano secondo ed al piano terzo;
- da magazzini siti in un edificio a più piani fuori terra in Catanzaro Via Pio X ai civici 108/F e 216/E al piano terra;
- da locale deposito / magazzino utilizzato quale archivio delle cartelle cliniche sito al piano terra e seminterrato di un edificio sito in Catanzaro, Via Orti, C.da Lenza Quartiere Gagliano.

Più specificatamente il complesso aziendale è catastalmente distinto

a) dai seguenti immobili di proprietà di Villa S. Anna S.p.A.

1. Unità immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 111 – Piano T-6 – Foglio 19 Particella 295 Sub. 9 – Zona 4 – Cat. D/4 (**Ospedale**);

2. Unità Immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 216/E – Piano 3 – Foglio 21 Particella 209 Sub. 193 – Zona 4 – Cat. A/10 (**Ufficio amministrativo**);

b) dai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] S.r.l. (p. IVA [REDACTED]) concessi in locazione a Villa S. Anna S.p.a. con contratto stipulato in data 05.01.2007 registrato il 02.02.2007 al n. 636 Serie 3[^] della durata di anni sei dal 01.01.2007 sino al 31.12.2012, in corso al momento della dichiarazione di liquidazione giudiziale e con previsione di rinnovo tacito di sei anni in sei anni in assenza di disdetta

3. Unità immobiliare sita in CATANZARO VIALE PIO X n. 105 Piano T-1-2-3-4 – Foglio 19 – Particella 291 sub 25 - Zona 4 - Cat. D/4. (**Ospedale**), *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 299 sub 23*;
4. Unità immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 108/F - Piano T – Foglio 21 – particella 209 sub 152 – Zona 4 - Cat. C/1 (**Magazzino**) *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 230 sub 2*;
5. Unità immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 108/F - Piano T – Foglio 21 – Particella 209 sub 153 - Zona 4 - Cat. C/1 (**Magazzino**) *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 230 sub 3*;
6. Unità immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 216 - Piano T – Foglio 21 - Particella 209 sub 154 - Zona 4 - Cat. C/1 (**Magazzino**) *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 230 sub 4*;
7. Unità immobiliare ubicata in CATANZARO VIALE PIO X n. 216 - Piano T – Foglio 21 – Particella 209 sub 155 – Zona 4 – Cat. C/1 (**Magazzino**) *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 230 sub 5*;

c) dal seguente immobile di proprietà di [REDACTED] S.r.l. (p. IVA [REDACTED]) concesso in locazione a Villa S. Anna S.p.a. con contratto stipulato in data 05.01.2007 registrato il 02.02.2007 al n. 635 Serie 3[^] della durata di anni sei dal 01.01.2007 sino al 31.12.2012, in corso al momento della dichiarazione di liquidazione giudiziale e con previsione di rinnovo tacito di sei anni in sei anni in assenza di disdetta:

8. Unità immobiliare sita in CATANZARO VIALE PIO X n. 216/E - Piano 2 – Foglio 21 – Particella 209 sub 192 - Zona 4 - Cat. A/10 (**Ufficio amministrativo**) *originariamente indicata nel predetto contratto di locazione come particella 230 sub 18*;

d) dall'immobile di proprietà della [REDACTED] S.r.l. (p. IVA [REDACTED]) concesso in locazione a Villa S. Anna S.p.a. con contratto stipulato in data 01.04.2016 della durata di anni sei dal 01.04.2016 sino al 31.12.2022 in corso al momento della dichiarazione di liquidazione giudiziale e con previsione di rinnovo tacito di sei anni in sei anni in assenza di disdetta:

9. Unità immobiliare sita in CATANZARO, VIA ORTI, C.DA LENZA, GAGLIANO – Foglio 17 – Particella 255 sub 3 – Cat. C/1 (**Locale deposito magazzino – usato come archivio cartelle cliniche**).

Gli immobili da 1 a 8 afferenti precipuamente lo svolgimento dell'attività medico sanitaria, sono stati periziati e stimati dall'Ing. Francesco Settino con perizie depositate nel fascicolo processuale della liquidazione giudiziale e acquisibili secondo la procedura indicata al punto XII del presente avviso d'asta per l'accesso alla

Virtual Data Room. (v. **DOC. N. 1** – Perizia immobili di proprietà Villa S. Anna S.p.a.; v. **DOC. N. 2** – Perizia immobili di proprietà della ██████████ S.r.l.).

Completano il compendio aziendale i seguenti beni strumentali:

- Gli impianti tecnologici oggetto di specifico inventario redatto dalla Curatela (v. **DOC. N. 3**) periziati e stimati dall'Ing. Vincenzo Massaro con perizia depositata nel fascicolo processuale della liquidazione giudiziale (v. **DOC. N. 4**);
- Gli arredi e la strumentazione IT oggetto di specifico inventario redatto dalla Curatela (v. **DOC. N. 5**) periziati e stimati dall'Ing. Francesco Settimo con perizia depositata nel fascicolo processuale della liquidazione giudiziale (v. **DOC. N. 6**);
- Le attrezzature elettromedicali oggetto di specifici inventari redatti dalla Curatela (v. **DOC. N. 7, 8**) periziati e stimati dalla ALEPH MEDICAL SAS dell'Ing. Domenico De Lorenzo con perizia depositata nel fascicolo processuale della liquidazione giudiziale (v. **DOC. N. 9**);
- Il magazzino farmaci ed il magazzino presidi e varie secondo gli inventari redatti dalla Curatela (v. **DOC. N. 10 E 11**);
- Il magazzino farmaci stupefacenti secondo l'inventario redatto dalla Curatela (v. **DOC. N. 12**)

La Villa S. Anna S.p.a. e dunque l'intero compendio aziendale oggetto del presente avviso d'asta è una struttura sanitaria privata accreditata con DPGR n. 121 del 11 febbraio 2012 avente ad oggetto: *"DPGR n. 26 del 21 Marzo 2012" Riordino rete ospedaliera ex DPGR n. 18/2010. Determinazione dei posti letto per acuzie dei soggetti erogatori privati. Obiettivo: G01.S01-S02. Autorizzazione ed accreditamento della struttura sanitaria privata denominata casa di Cura "Villa S. Anna S.p.a." con sede nel Comune di Catanzaro, riguardo alle discipline attribuite con DPGR n. 26/2012:*

- Cardiochirurgia (cod. 07) per n. 20 (venti) posti letto in ricovero ordinario;
- Cardiologia con Emodinamica (cod. 08) ad indirizzo prevalente cardiologia interventistica per n. 25 (venticinque) posti letto in ricovero ordinario con patologia cardiovascolari organizzate in modo dipartimentale con possibilità di essere inserita nella rete di emergenza previa valutazione della task force per la lotta all'IMA;
- UTIC (cod. 50) per n. 5 (cinque) posti letto in ricovero ordinario;
- Chirurgia Vascolare (cod. 14) per n. 20 (venti) posti letto in ricovero ordinario;
- Terapia Intensiva (cod. 49) per n. 10 (dieci) posti letto in ricovero ordinario;
- n. 8 (otto) posti letto in Day Hospital/Day Surgery in regime diurno;

per complessivi n. 88 (ottantotto) posti letto, di cui 80 (ottanta) in ricovero ordinario e 8 (otto) in Day Hospital/Day Surgery; Chirurgia ambulatoriale riferita alle discipline sopra indicate.

Più specificatamente, in merito al suddetto accreditamento ed ai limiti attuali dello stesso si evidenzia che in forza del decreto n. 43 del 11.03.2021 emesso dal Prefetto Guido Nicolò Longo in qualità di Commissario Ad Acta per la realizzazione del Piano di rientro dai disavanzi del Servizio sanitario della Regione Calabria (v. **DOC. N. 13**) la Villa S. Anna S.p.a. è stata **AUTORIZZATA ed ACCREDITATAper Cardiochirurgia (cod. 07) per n. 20 p.l. ordinari; Cardiologia con Emodinamica (cod. 08) per n. 25 p.l. ordinari; UTIC**

(cod. 050) per n. 4 p.l.; Terapia Intensiva (cod. 049) per n. 10 (dieci) p.l. ordinari; n. 2 p.l. indistinti in DH/DS; Chirurgia Vascolare (cod. 014) per n. 20 p.l. ordinari; Chirurgia ambulatoriale per le discipline di cui sopra; Riabilitazione (cod. 056) per n. 6 p.l. ordinari + n. 1 DH.

Successivamente con decreto n. 95 del 31.03.2023 emesso dal Presidente della Regione Calabria, On.le Roberto Occhiuto, in qualità di Commissario Ad Acta per la realizzazione del Piano di rientro dai disavanzi del Servizio sanitario della Regione Calabria (V. DOC. N. 14) è stato disposto

- di prendere atto delle argomentazioni contenute nelle sentenze TAR Regione Calabria n. 01079 del 24.05.2021 e Consiglio di Stato n. 7723 del 1811.2021, secondo cui il DCA 43 /2021 sia da intendersi un provvedimento di rinnovo di accreditamento;
- di rettificare il DCA n. 43 del 11.03.2021 nella parte in cui prevede un “accreditamento” da intendersi ex novo anziché un “rinnovo all’accreditamento” attivato su istanza di parte della L. 24/2008 e regolamento di attuazione.
- di precisare che l’**accreditamento** della Struttura sanitaria privata Casa di Cura Villa S. Anna SpA gestita dalla omonima società con sede legale e operativa nel Comune di Catanzaro Viale Pio X, n. 111: **per Cardiochirurgia (cod. 07) per n. 20 p.l. ordinari; Cardiologia con Emodinamica (cod. 08) per n. 25 p.l. ordinari; UTIC (cod. 050) per n. 4 p.l.; Terapia Intensiva (cod. 049) per n. 10 p.l. ordinari; 2 p.l. indistinti in DH/DS; Chirurgia vascolare (cod. 014) per n. 20 p.l. ordinari; Chirurgia ambulatoriale per le discipline di cui sopra; Riabilitazione (cod. 056) per n. 6 p.l. ordinari + n. 1 DH**, già assentito, è da intendersi quale “Rinnovo” e non concesso ex novo;

In forza dell’accreditamento su descritto, costituiscono parte integrante del compendio i contratti che Villa S. Anna S.p.a ha in essere con l’ASP di Catanzaro e precisamente:

- Contratto per l’erogazione delle prestazioni sanitarie per conto ed a carico del Servizio Sanitario regionale ai sensi dell’art. 8 quinquies del Decreto Legislativo n. 502/1992 e s.m.i. – TRIENNIO 2022/2024 stipulato in data 14.04.2023 repertorio n. 725 con il quale il Servizio Sanitario Regionale ha affidato alla Villa S. Anna S.p.a. per il tramite dell’ASP l’erogazione delle prestazioni sanitarie di ricovero ospedaliero (ordinario, DH/DS) con l’utilizzo dei posti letto nelle discipline accreditate ai sensi della L.R. n. 24/2008 e s.m.i. nei limiti delle risorse assegnate e delle direttive del Dipartimento Tutela della Salute e dell’Azienda, coerentemente con il fabbisogno di prestazioni sanitarie rilevato per il periodo di riferimento contrattuale con corrispettivo massimo annuale di euro 13.569.138 di cui 13.483.798,00 per prestazioni di ricovero per acuti e ed euro 85.340 per prestazioni di ricovero per post acuti, day hospital / day surgery (V. DOC. N. 15).
- Contratto per l’erogazione di prestazioni di specialistica ambulatoriale e A.P.A. &/ P.A.C. Triennio 2022 / 2024 stipulato in data 14.04.2023 repertorio n. 741 (V. DOC. N. 16) con il quale il Servizio Sanitario Regionale ha affidato alla Villa S. Anna S.p.a. per il tramite dell’ASP l’erogazione delle prestazioni sanitarie programmate di specialistica ambulatoriale e A.P.A. – P.A.C., inclusi nei LEA e a carico del SSR, nei limiti delle risorse assegnate e delle direttive del Dipartimento Tutela della Salute e dell’Azienda, coerentemente con il fabbisogno di prestazioni sanitarie rilevato per il periodo di

riferimento contrattuale con tetto massimo di spesa complessivo per il triennio 2022 / 2024 di euro 1.061.029,69 così di seguito ripartito:

PRESTAZIONI DI SPECIALISTICA AMBULATORIALE			
TIPOLOGIA PRESTAZIONI	ANNO		
	2022	2023	2024
Clinica	3.044,55	3.399,18	3.399,18
Diagnostica Immagini	261.801,50	192.827,49	192.827,49
Diagnostica Laboratorio	18.075,32	12.859,33	12.859,33
Diagnostica Strumentale	125.727,34	117.104,49	117.104,49
TOTALE PER ANNO	408.648,71	326.190,49	326.190,49
TOTALE COMPLESSIVO	1.061.029,69		

Il su descritto compendio aziendale costituirà oggetto dell'eventuale contratto di affitto di azienda, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con il relativo avviamento, diritto alla denominazione, alla ditta ed alla insegna, nonché ogni altro diritto, concessione, licenza, autorizzazione, abilitazione, nulla osta, permesso ed altro atto di consenso comunque denominato, connesso con l'esercizio della attività medico / clinica / chirurgica, quale che ne sia la fonte, legale, contrattuale od amministrativa, pubblica o privata, temporanea o indeterminata.

L'azienda innanzi descritta verrà concessa in affitto come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'effettiva consegna, senza alcuna garanzia in ordine alla qualità e/o esatta quantità dei beni materiali ed immateriali che la compongono, intendendosi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri – nessuno escluso - per la loro messa a norma in relazione alle attuali normative sanitarie, amministrative ed urbanistiche. L'aggiudicatario pertanto rinuncerà, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, funzionalità e/o consistenza e/o sussistenza dell'azienda e dei beni che la compongono.

L'aggiudicatario esonera pertanto da ogni responsabilità la Liquidazione Giudiziale per qualsivoglia vizio, rinunciando a qualsivoglia garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità, intendendosi la Liquidazione Giudiziale liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.; in particolare si assume il rischio che i beni aziendali possano formare oggetto di domanda di rivendicazione o restituzione e rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del canone e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione del contratto di affitto, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati - in tutto o in parte - da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi.

I contratti di locazione attualmente vigenti e stipulati per l'esercizio della impresa (V. DOCC. N. 17, 18, 19) saranno oggetto di subentro da parte dell'aggiudicatario in conformità alla disciplina di cui all'art. 2558 c.c.

II

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

In considerazione della tipologia e dell'elevato livello scientifico delle prestazioni medico - sanitarie erogate da Villa S. Anna S.p.a. allorché era in bonis e che potranno essere erogate dall'aggiudicatario attraverso il compendio aziendale su descritto in costanza della specificità degli accreditamenti rilasciati dal Commissario Ad Acta per la realizzazione del Piano di rientro dai disavanzi del Servizio sanitario della Regione Calabria, nonché in considerazione dei peculiari e rilevanti requisiti **strutturali, tecnologici ed organizzativi di cui l'aggiudicatario dovrà dare evidenza a tutti gli organi di controllo della Regione Calabria e dell'ASP di Catanzaro per la ripresa delle attività e la erogazione delle prestazioni sanitarie.** possono partecipare all'asta indetta per l'affitto del compendio aziendale di Villa S. Anna S.p.a.:

1. Gli IRCCS di diritto pubblico o IRCCS di diritto privato tali riconosciuti dal Ministero della Salute ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 16 ottobre 2003, n. 288, come modificato dal decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 200, concernente «Riordino della disciplina degli Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico»;
2. Le società di capitali in cui almeno il 51% del capitale sociale sia di proprietà di un IRCCS di diritto pubblico o IRCCS di diritto privato tali riconosciuti dal Ministero della Salute ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 16 ottobre 2003, n. 288, come modificato dal decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 200, concernente «Riordino della disciplina degli Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico»

i soggetti sopra individuati devono possedere i seguenti requisiti oggettivi:

- a) Aver avuto un fatturato medio annuo negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) per prestazioni sanitarie erogate in favore del Servizio Sanitario Nazionale o Regionale non inferiore a 20.000.000,00 di euro;
- b) Avere alle proprie dipendenze una forza lavoro media con contratti di lavoro a tempo indeterminato negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) non inferiore a 150 unità lavorative;
- c) Avere il Documento unico di regolarità contributiva con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;
- d) Avere il Documento unico di regolarità fiscale con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;

Nel caso di partecipazione di società di capitali di cui al punto 2 sopra indicato, i requisiti oggettivi di cui alle lett. a) e b) devono essere posseduti e dimostrati dal socio di maggioranza titolare di una quota di capitale sociale non inferiore al 51%, mentre i requisiti oggettivi di cui alle lettere c) e d) dovranno essere posseduti e dimostrati da tutti i soci della società di capitali.

La verifica da parte della Curatela e/o del Giudice Delegato della insussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi sopra indicati comporterà la automatica esclusione della domanda di partecipazione.

III

CANONE BASE D'ASTA – OFFERTE DI AFFITTO

SVOLGIMENTO ASTA SECONDO PROCEDURA SINCRONA MISTA

La base d'asta del canone di affitto è fissata in Euro 465.000,00 annui oltre IVA per come determinato dalla perizia di stima redatta dal Dott. Antonio Ruberto (v. DOC. N. 20) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 10.000,00 in caso di gara.

Le operazioni di asta ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della procedura sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di affitto potranno essere presentate sia in via telematica e sia in forma cartacea.

OFFERTA IN MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso il Tribunale di Catanzaro Cancelleria Settore Esecuzioni e Procedure concorsuali - **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta** - una domanda di partecipazione in regola con il bollo **in busta chiusa con sovrascritto solo il numero della procedura e la data dell'asta,**

La domanda dovrà contenere:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
4. l'indicazione e sintetica descrizione del lotto unico posto in gara.
5. l'indicazione del curatore.
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
7. il canone offerto oltre IVA, le modalità ed il termine per il relativo pagamento.
8. l'importo versato a titolo di **cauzione pari al 20%** del canone annuo offerto oltre iva mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**L.G. 16/2023 Villa S. Anna S.p.a. - Trib. di Catanzaro**";
9. la dichiarazione di avere letto l'avviso d'asta e tutti i documenti da esso richiamati ed allegati tra cui la relazione di stima del canone, le relazioni di stima degli immobili, degli impianti tecnologici, dei beni elettromedicali, degli arredi e dei beni IT (scaricabili dalla Virtual Data Room di cui al capo XII del presente avviso d'asta) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili e dei beni mobili costituenti il compendio aziendale per come risultanti dalle relative perizie di stima;
10. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che il contratto di affitto di azienda sarà sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio delle autorizzazioni da parte dei competenti organi della Regione Calabria, nonché al trasferimento dell'accreditamento e delle autorizzazioni sanitarie;

Dovrà inoltre essere allegata:

11. copia di valido documento di identità del soggetto legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
12. copia di visura storica rilasciata dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dalla quale potranno desumersi i poteri spettanti al legale rappresentante nonché l'eventuale atto di nomina che giustifichi i poteri;
13. copia dell'atto costitutivo e dello statuto aggiornati della società offerente;

14. in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
15. in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.
16. AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA (ex art. 88 co. 4-bis e art. 89 D. Lgs. 159/2011) sotto forma di Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio (ex artt. 46 D.P.R. 28.12.2000 n. 445) sottoscritta dal legale rappresentante secondo il modello allegato al presente avviso (v. doc. n. 21).
17. il piano di prosecuzione dell'impresa con rilancio delle attività economiche, avuto riguardo del possibile reinserimento della attuale forza lavoro in CIGS;
18. la copia della documentazione da cui si evince che l'offerente ha avuto un fatturato medio annuo negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) per prestazioni sanitarie erogate non inferiore a 20.000.000,00 di euro;
19. la copia della documentazione da cui si evince che l'offerente ha avuto alle proprie dipendenze una forza lavoro media con contratti di lavoro a tempo indeterminato negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) non inferiore a 150 unità lavorative;
20. DURC – Documento unico di regolarità contributiva con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;
21. DURF - Documento unico di regolarità fiscale con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;

In caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura della Cancelleria ricevente, le generalità, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice delegato, quello del Curatore e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

L'assegno circolare non trasferibile per la cauzione dovrà essere inserito nella busta sigillata prima della materiale consegna in cancelleria. In alcun modo sarà consentita la consegna di documenti richiesti ai fini della partecipazione o dell'assegno circolare non trasferibile al di fuori della busta sigillata.

OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi
<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste:

- a) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
- b) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale, con atto costituito e statuto aggiornati).

L'offerta telematica dev'essere presentata entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'asta e deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. l'indicazione e sintetica descrizione del lotto unico posto in gara.
5. l'indicazione del curatore.
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di asta.
7. il canone offerto, le modalità ed il termine per il relativo pagamento;
8. l'indicazione dell'importo versato a titolo di **cauzione pari al 20%** del canone annuo offerto oltre iva;
9. la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione sopra indicata e la copia della distinta di bonifico;
10. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
11. l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
13. la dichiarazione di avere letto l'avviso d'asta e tutti i documenti da esso richiamati ed allegati tra cui la relazione di stima del canone, le relazioni di stima degli immobili, degli impianti tecnologici, dei beni elettromedicali, degli arredi e dei beni IT (scaricabili dalla Virtual Data Room di cui al capo XII del presente avviso d'asta) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili e dei beni mobili costituenti il compendio aziendale per come risultanti dalle relative perizie di stima;
14. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che il contratto di affitto di azienda sarà sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio delle autorizzazioni da parte dei competenti organi della Regione Calabria, nonché al trasferimento dell'accreditamento e delle autorizzazioni sanitarie;

Dovrà inoltre essere allegato:

15. la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
16. la visura storica rilasciata dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dalla quale potranno desumersi i poteri spettanti al legale rappresentante nonché l'eventuale atto di nomina che giustifichi i poteri;
17. la copia dell'atto costitutivo e dello statuto aggiornati della società offerente;
18. in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
19. in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.
20. AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA (ex art. 88 co. 4-bis e art. 89 D. Lgs. 159/2011) sotto forma di Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio (ex artt. 46 D.P.R. 28.12.2000 n. 445) sottoscritta dal legale rappresentante secondo il modello allegato al presente avviso (**V. DOC. N. 21**).
21. il piano di prosecuzione dell'impresa con rilancio delle attività economiche, avuto riguardo del possibile reinserimento della attuale forza lavoro in CIGS;

22. la copia della documentazione da cui si evince che l'offerente ha avuto un fatturato medio annuo negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) per prestazioni sanitarie erogate in favore del Servizio Sanitario Nazionale o Regionale non inferiore a 20.000.000,00 di euro;
23. la copia della documentazione da cui si evince che l'offerente ha avuto alle proprie dipendenze una forza lavoro media con contratti di lavoro a tempo indeterminato negli ultimi tre anni (2021, 2022 e 2023) non inferiore a 150 unità lavorative;
24. DURC – Documento unico di regolarità contributiva con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;
25. DURF - Documento unico di regolarità fiscale con vigenza al momento di presentazione della offerta dandone evidenza documentale previa allegazione alla domanda di partecipazione;

In caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota

(1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (botone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. 2) firmare digitalmente l'offerta (botone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smart card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la form

di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato pdf) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di asta e quindi trasmessa al gestore incaricato della asta il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di asta, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di asta viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni relative all'esperimento di asta per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta nelle forme previste nell'avviso.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di asta, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GD, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra sottoindicato.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (e consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf).

Il gestore della asta telematica, selezionato dalla curatela è la società “Gruppo Edicom S.p.A.”, corrente in Mestre-Venezia, via Torre Belfredo n. 64, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all’art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di aggiudicazione con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l’offerta su supporto cartaceo, partecipano comparando innanzi al curatore, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell’ora indicati nel presente avviso presso la sala d’asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GD, nel luogo come sopra indicato.

Assistenza a cura del Gestore: Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 14,30 alle 17 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Sede di Venezia-Mestre tel **+39 041 536 9911**;

- mail: **info@edicomspa.it**;

Chat disponibile sui portali: **www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it, www.doauction.it.**

IV

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI ASTA PUBBLICA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiarano offerenti per l’affitto del compendio aziendale cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell’art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di asta possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Curatore), il cancelliere nonché l’operatore del Gruppo Edicom S.p.A.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice Delegato o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l’accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l’anonimato.

Se il canone offerto è pari o superiore al valore stabilito nell’avviso d’asta, la stessa è senz’altro ritenuta ammissibile.

Diversamente se il canone offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell’avviso di asta l’offerta sarà esclusa. In ipotesi di più offerte valide il curatore, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta, tramite offerte palesi **con rilancio minimo di euro 10.000,00.**

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentito il Giudice Delegato.

Se la gara non può avere luogo per assenza degli offerenti, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior canone ovvero, in caso di parità di canone offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di canone e di importo della cauzione, alla offerta depositata prima secondo l'ordine cronologico di ricezione.

Si avvisa che in nessun caso sarà possibile stipulare il contratto di affitto con soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui favore sia stata pronunciata l'aggiudicazione, fatta eccezione per la partecipazione di procuratore per persona da nominare.

Le somme offerte a titolo di cauzione saranno restituite ai partecipanti non aggiudicatari subito dopo l'incanto.

V

CONDIZIONI CHE REGOLANO L'AFFITTO DI AZIENDA E LA RIPRESA DELLA ATTIVITÀ DI IMPRESA

DIRITTO DI ISPEZIONE DEL CURATORE

Ogni attività e/o prestazione sanitaria, medico, clinica, chirurgica dovrà essere prestata previa acquisizione e/o verifica di vigenza di tutti i titoli abilitativi ed autorizzativi, nel pieno rispetto delle prescrizioni statuite dalla legge e da ogni altra fonte normativa, nazionale e regionale, nonché verifica della permanenza dei requisiti di autorizzazione ed accreditamento - sotto i profili strutturali, tecnologici ed organizzativi – ai sensi della Legge Regione Calabria n. 24/2008, del regolamento attuativo della l.r. 24/2008, approvato con DCA 81/2016, e regolamento generale Organismo Tecnicamente Accreditante (O.T.A.) approvato con DCA 95/2019.

I contratti di locazione attualmente vigenti e stipulati per l'esercizio della impresa (v. DOCC. N. 19, 20, 21) saranno oggetto di subentro da parte dell'aggiudicatario in conformità alla disciplina di cui all'art. 2558 c.c.

Lo stato manutentivo degli immobili e di tutti i beni mobili strumentali sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi dopo la stipula dell'atto pubblico di affitto, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti e/o necessari all'adeguamento funzionale dello stesso, ivi inclusa la regolarizzazione di eventuali difformità catastali/urbanistiche che si dovessero riscontrare in corso d'opera, inclusa l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione ed antincendio ove richiesto dalla normativa vigente.

In considerazione del fatto

- **che ogni attività di impresa è stata sospesa da Villa S. Anna S.p.a. allorquando era in bonis a far data da marzo 2023**
- **che nella perizia di stima degli impianti tecnologici il perito stimatore ha evidenziato la necessità di adeguamento e/o ripristino di alcuni impianti per un importo di circa euro 450.000,00;**

- **che l'aggiudicatario è tenuto all'adeguamento del compendio aziendale sotto il profilo strutturale, tecnologico ed organizzativo ai fini della verifica dei requisiti richiesti dalla Legge Regione Calabria n. 24/2008, dal regolamento attuativo della l.r. 24/2008, approvato con DCA 81/2016, e dal regolamento generale Organismo Tecnicamente Accreditante (O.T.A.) approvato con DCA 95/2019;**

L'aggiudicatario è dispensato dal pagamento del canone per i primi quattro mesi dell'affitto di azienda.

Sono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Curatela, né il mancato ottenimento delle stesse sarà opponibile alla Curatela ai fini di una eventuale esenzione nel pagamento del canone di affitto.

Tutte le spese necessarie all'acquisizione di autorizzazione e/o nulla osta necessari all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà altresì garantire la corresponsione dell'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento, fatta salva l'ipotesi di cui al quinto capoverso del presente capo.

L'aggiudicatario non avrà alcun diritto a rimborsi, abbuoni o diminuzioni rispetto al canone offerto in sede di partecipazione alla presente procedura, indipendentemente dall'ammontare degli eventuali lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione da effettuarsi che, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si obbliga inoltre a conservare beni di terzi eventualmente presenti nel compendio aziendale, assumendone l'onere della custodia secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono esclusi dall'affitto di azienda i crediti e i debiti di qualsiasi natura sorti in capo alla società Villa S. Anna S.p.a. allorquando era in bonis e successivamente in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale sino alla data di stipula dell'eventuale contratto di affitto di azienda.

Si avvisa che la retrocessione alla Liquidazione Giudiziale del compendio aziendale non comporterà la responsabilità della procedura per nessuno dei debiti maturati per i contratti stipulati dall'affittuario nel periodo di affitto d'azienda e sino alla data della retrocessione, in deroga a quanto previsto dall'art. 2560 c.c.

L'affittuario dovrà altresì:

1. provvedere alla manutenzione ordinaria per mantenere in stato di efficienza tutti i beni strumentali del compendio aziendale affittato;
2. subentrare in tutti i contratti relativi ad utenze afferenti acqua, energia elettrica, gas, telefonia;
3. provvedere allo smaltimento di tutti i rifiuti prodotti dallo svolgimento dell'attività di impresa secondo i termini di legge;
4. restituire, al termine della locazione, tutti i beni costituenti il complesso locato nello stato in cui si trovavano all'inizio della stessa, salvo il loro normale deterioramento d'uso;
5. consentire al Curatore di procedere in qualsiasi momento alla ispezione dell'azienda fittata.

CONDIZIONE SOSPENSIVA

L'esercizio dell'attività medico sanitaria e dunque l'erogazione delle stesse prestazioni sanitarie saranno sottoposte alla condizione sospensiva del rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte dei competenti organi della Regione Calabria in ottemperanza delle disposizioni di legge nazionali e regionali in materia, nonché al trasferimento dell'accREDITamento e delle autorizzazioni sanitarie in capo a Villa S. Anna S.p.A.

In particolare, in conformità all'art. 9 della legge della Regione Calabria 18 luglio 2008, n. 24, l'efficacia del contratto di affitto di azienda conseguente alla procedura competitiva sarà subordinata alla condizione sospensiva non retroattiva dell'avvenuto rilascio da parte dell'autorità competente per materia e successiva notificazione all'affittuario del decreto e/o provvedimento con il quale la Regione Calabria disporrà la voltura in capo all'affittuario dell'autorizzazione sanitaria all'esercizio e/o dell'accREDITamento istituzionale relativi al compendio aziendale, previa verifica della sussistenza e/o possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di accREDITamento stabiliti dalla Legge della Regione Calabria 18 luglio 2008, n. 24, dal Regolamento della Regione Calabria 1 settembre 2009, n. 13.

L'iter amministrativo sarà curato dall'aggiudicatario. L'avveramento della condizione sospensiva verrà fatta risultare dalle parti mediante comunicazioni da inoltrarsi alla PEC della Procedura di Liquidazione Giudiziale con allegazione dei provvedimenti assentivi e/o autorizzativi.

Il mancato avveramento della condizione sospensiva entro 8 (otto) mesi dalla stipula del contratto di affitto, comporterà la risoluzione del contratto di affitto di azienda con conseguente obbligo di restituzione del complesso aziendale alla Procedura di Liquidazione Giudiziale. In tal caso nessuna indennità sarà riconosciuta all'affittuario.

L'evento (futuro e incerto) sopra indicato, al quale sarà sospensivamente subordinata l'efficacia del contratto di affitto, verrà previsto in apposita clausola del contratto di affitto.

VII

DURATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO – EVENTUALE PROROGA

CONDIZIONE RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI VENDITA

La durata dell'affitto, fatta salva l'eventualità di vendita del complesso aziendale, è fissata in 48 mesi / 4 anni con decorrenza dalla stipula del contratto di affitto per atto pubblico, senza possibilità di proroga tacita, fatta eccezione di accordo scritto tra le parti, previo parere del comitato dei creditori ed autorizzazione del Giudice Delegato e previa rivalutazione del canone di affitto al 100% dell'indice ISTAT.

Esso comunque verrà a cessare ipso iure alla data di aggiudicazione della proprietà dell'azienda in sede di eventuale vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 e ss. del CCII,

Quest'ultima circostanza – ovvero la cessazione ipso iure del contratto di affitto in caso di aggiudicazione della proprietà della azienda in sede di eventuale vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 e ss. del CCII, - costituirà l'evento di una condizione risolutiva espressa che sarà inserita nel contratto di affitto.

In caso di vendita all'asta, l'affittuario dovrà riconsegnare l'azienda con tutti i beni che la compongono in buono stato di conservazione ed efficienza, salvo il normale deperimento derivante dall'uso e con tutte le eventuali migliorie e/o addizioni non asportabili - senza che nulla sia dovuto a titolo di compenso o indennizzo - nel

termine di giorni 90 (novanta) dalla comunicazione dell'avvenuta vendita. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna l'affittuario dovrà corrispondere una penale di €. 1.500,00, fatto salvo il maggior danno nei confronti della Curatela. **Sempre in caso di vendita l'affittuario sarà altresì obbligato a prestare il proprio consenso al trasferimento degli accreditamenti rilasciati dalla Regione Calabria ed alla cessione dei contratti vigenti con l'ASP di Catanzaro in favore dell'acquirente del complesso aziendale.**

La riconsegna dell'azienda alla Curatela non darà diritto ad alcun riconoscimento economico a titolo di avviamento a favore dell'affittuario se non nei termini di un indennizzo che sarà determinato dal Giudice Delegato previa acquisizione di perizia di stima economica contabile.

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

La stipula del contratto di affitto d'azienda dovrà avvenire mediante rogito notarile davanti al notaio a scelta del curatore entro giorni 30 dalla sottoscrizione del verbale di aggiudicazione e prevederà il diritto del Curatore di procedere alla ispezione dell'azienda e di recedere dal contratto in caso di violazione delle disposizioni contrattuali ivi trascritte.

Le spese notarili per la stipula del contratto di affitto di azienda e le spese fiscali conseguenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

VIII

RAPPORTI DI LAVORO

Per quanto concerne i rapporti di lavoro subordinato in essere, essi restano disciplinati secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale che dovrà espletarsi ai sensi dell'art. 47 l. n. 428/1990, dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di affitto, tenendo presente che ai sensi del combinato disposto del quinto comma e quinto comma bis del predetto art. 47 l. n. 428/1990 non si applica l'articolo 2112, comma 2, del codice civile e che ai sensi del sesto comma i lavoratori che comunque non passano alle dipendenze dell'affittuario hanno diritto di precedenza nelle assunzioni che questi ultimi effettuino entro un anno dalla data del trasferimento (alias stipula del contratto di affitto), ovvero entro il periodo maggiore stabilito dagli accordi collettivi. Nei confronti dei lavoratori predetti, che verranno assunti dall'affittuario in un momento successivo al trasferimento d'azienda (alias stipula del contratto di affitto), non troverà applicazione l'articolo 2112 del codice civile

Si evidenzia che la Villa S. Anna S.p.A. ha usufruito Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria a zero ore dovuta ad evento improvviso ed imprevisto, relativamente al periodo dal 19/04/2023 al 18/04/2024 per come disposto nel Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale degli ammortizzatori sociali del 25.05.2023 repertorio n. 867 (V. DOC. N. 22)

Nel contempo la Curatela ha avviato il procedimento di CIGS per cessazione di attività di cui all'art. 44 del D.L. n. 109/2018 con fruizione della CIGS sino al 31.12.2024 con sottoscrizione del verbale di accordo con esame congiunto di cui all'art. 24 del D.Lgs. n. 148/2015 dinanzi al Ministero del Lavoro in data 16.04.2024 per 104 lavoratori (V. DOC. N. 23)

Ciò evidenziato, l'affittuario in ogni caso – fatte salve le determinazioni scaturenti dalla procedura di consultazione delle RSA/RSU e OO.SS. ai sensi dell'art. 47 l. n. 428/1990 – nel cadenzare temporalmente le assunzioni dovrà impegnarsi a dare precedenza a parità di mansioni, livello e qualifiche all'assunzione del personale alle dipendenze di Villa s. Anna S.p.a. in liquidazione giudiziale.

IX

DIRITTO DI PRELAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 212 CCII, n. 5, è riconosciuto all'affittuario il diritto di prelazione in caso di vendita competitiva del compendio aziendale.

In tale caso, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, il curatore, entro dieci giorni, lo comunica all'affittuario, il quale può esercitare il diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato secondo i seguenti termini:

- La curatela entro dieci giorni dalla determinazione del prezzo di vendita, comunicherà a mezzo PEC all'affittuario la volontà di procedere alla vendita del compendio aziendale con procedura competitiva con indicazione del prezzo di vendita e delle condizioni di vendita;
- L'affittuario entro 5 giorni dalla ricezione della suindicata comunicazione dovrà comunicare a mezzo PEC alla curatela la volontà di avvalersi del diritto di prelazione.
- In caso di esercizio del diritto di prelazione il conseguente atto pubblico di vendita dovrà essere stipulato nei successivi 30 giorni decorrenti dalla data della PEC con cui l'affittuario ha comunicato l'esercizio del diritto di prelazione.
- In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, la Curatela avrà diritto di indicare detta circostanza nel relativo avviso pubblico di vendita.

X

GARANZIA FIDEIUSSORIA

L'affittuario dovrà garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori ed altresì a garanzia della perdita di valore dell'azienda determinata da comportamento doloso o colposo della governance dell'affittuario, con fideiussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di Credito con sede in Italia, e con validità pari a 4 (quattro) anni, a partire dalla data di decorrenza del contratto e prestata nei limiti di un importo pari a 24 mensilità del canone, in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.) e c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Curatore.

La predetta fideiussione dovrà essere consegnata alla Curatela entro dieci (10) giorni dalla stipula del contratto di affitto.

Si avvisa che la violazione di tale disposizione e quindi la mancata consegna della fideiussione nei termini sopra detti comporterà per patto espresso convenuto fra le parti da inserirsi nel contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto stesso a norma dell'art. 1456 c.c..

XI

POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuario si obbligherà a stipulare con Società Assicuratrice di primaria importanza con sede legale in Italia, assicurazione della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi - ivi compresa la Concedente Curatela - dall'Affittuaria, suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compresi - a titolo esemplificativo e non esaustivo - danni causati da incendio, esplosione, spargimento di acqua, fenomeno elettrico e furto.

L'affittuaria dovrà altresì provvedere a coprire, con Società Assicuratrice di primaria importanza con sede legale in Italia e con adeguate polizze, i rischi per perdita o danni al compendio affittato per effetto di incendio, esplosione di caldaie, cadute di fulmini, caduta di aerei o di cose da essi trasportate, trombe e uragani, alluvioni, nonché i danni per R.C. non imputabili al gestore ed ai dipendenti dell'azienda..

Le polizze dovranno avere validità per tutta la durata del Contratto di Affitto e con espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice alla rivalsa e a qualsiasi eccezione, con particolare riferimento alla copertura del rischio anche di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti, a parziale deroga di quanto previsto dagli artt. 1892 e 1893 c.c.;

Riguardo la determinazione dei massimali delle polizze dovranno essere presi come parametri economici di riferimento i valori accertati nelle perizie di stima richiamate nel presente avviso e precisamente

- Perizie di stima degli immobili e degli arredi e dei beni IT redatte da Ing. Settino Francesco;
- Perizia di stima degli impianti tecnologici redatta da Ing. Vincenzo Massaro;
- Perizia di stima dei beni elettromedicali redatta dalla ALEPH Medical dell'Ing. Domenico De Lorenzo.

Le polizze dovranno essere stipulate per tutta la durata del contratto di affitto e fino alla sottoscrizione del verbale di riconsegna. L'Affittuario dovrà consegnare improrogabilmente le polizze entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto di affitto.

Si avvisa che la violazione di tale disposizione comporterà per patto espresso convenuto fra le parti da inserirsi nel contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto stesso a norma dell'art. 1456 c.c..

Si avvisa altresì che in ottemperanza dell'art. 10 della legge 8 marzo 2017 n. 24, recante "Disposizioni in materia di sicurezza delle cure e della persona assistita, nonché in materia di responsabilità professionale degli esercenti le professioni sanitarie" (cd. Legge Gelli – Bianco) l'affittuario dovrà essere provvisto di copertura assicurativa o di altre analoghe misure per la responsabilità civile verso terzi e per la responsabilità civile verso prestatori d'opera, ai sensi dell'articolo 27, comma 1-bis, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, anche per danni cagionati dal personale a qualunque titolo operante presso le strutture sanitarie o sociosanitarie pubbliche e private, compresi coloro che svolgono attività di formazione, aggiornamento nonché di sperimentazione e di ricerca clinica. Anche in tal caso

L’Affittuario dovrà dare evidenza della copertura assicurativa prevista dalla norma suindicata consegnandone copia alla Curatela improrogabilmente entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto di affitto.

Si avvisa che la violazione di tale ultima disposizione comporterà per patto espresso convenuto fra le parti da inserirsi nel contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto stesso a norma dell’art. 1456 c.c..

XII

INFORMAZIONI

ACCESSO VIRTUAL DATA ROOM

Per informazioni su tutta la procedura competitiva avviata con il presente avvio d’asta è possibile rivolgersi al Curatore Avv. Francesco Manduca, Via Vittorio Veneto 68, Vibo Valentia – Tel. 0963.472673.

Ogni richiesta di chiarimenti potrà essere inoltrata sulla PEC: 16.2013catanzaro@pecliquidazionigiudiziali.it.

La curatela ha istituito una **Virtual Data Room** attraverso la Zucchetti Software Giuridico S.r.l. accessibile dal link web https://www.portalecreditori.it/sezione_dataroom.php?where=sezione_data_room

Su detto sito, l’utente dovrà ricercare sulla schermata “mostra filtri” la procedura Villa S. Anna S.p.a., ed ivi procedere alla registrazione mediante compilazione e sottoscrizione della Dichiarazione di impegno alla riservatezza e trasmissione sulla PEC della Liquidazione Giudiziale.

La curatela ricevuta la comunicazione di registrazione e la dichiarazione di impegno alla riservatezza consentirà l’accesso alla **virtual data room** ed il download di tutti i documenti ivi presenti.

Catanzaro li 08.05.2023

Il Curatore
Avv. Francesco Manduca