

**TRIBUNALE DI RAVENNA**  
**PROCEDIMENTO UNITARIO ARCADIA SRL – P.U. 12/2024**

**AVVISO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO**  
**A NORMA DELL'ART. 91 CCII,co.3, PER L'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Casadio, Commissario Giudiziale del Procedimento Unitario della Società ARCADIA SRL, c.f.: 00186430393, con sede in Alfonsine (RA), Via dell'Artigianato, n. 18,

PREMESSO CHE

a seguito del decreto del 4/04/2024, sulla base del quale si pubblicava, in data 8/04/2024, l'invito a presentare offerte migliorative per l'affitto del ramo d'azienda, ai sensi dell'art. 91, co.1 CCII, sono pervenute manifestazioni di interesse ulteriori rispetto a quella già presentata agli organi della procedura,

RENDE NOTO

che il Tribunale di Ravenna con decreto del 24-26 aprile 2024, ha disposto, a mente dell'art. 91 co. 3 CCII, con indicazione delle modalità ex art. 94 co. 4 CCII, l'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto l'affitto al miglior offerente del ramo d'azienda costituito dal complesso immobiliare ad uso albergo, sito a Cervia (RA), frazione Milano Marittima, viale Francesco Baracca n. 4, denominato "HOTEL ATMOSFERE", come di seguito descritto, ed invita chiunque fosse interessato a presentare **un'offerta irrevocabile di affitto del ramo d'azienda** nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità di seguito descritte.

**1 OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

1.1 Il presente procedimento competitivo ha per oggetto l'affitto al miglior offerente del ramo d'azienda costituito dal complesso immobiliare ad uso albergo, sito a Cervia (RA), frazione Milano Marittima, viale Francesco Baracca n. 4, denominato "HOTEL ATMOSFERE", così individuato:

(i) immobile ad uso albergo, con annessi servizi, censito al catasto fabbricati, Comune di Cervia, al foglio 26, part. 261/sub.1, p. T-1-2-3-4;

---

(ii) arredamento e attrezzatura necessaria per l'esercizio dell'attività (con esclusione degli arredi e delle attrezzature di proprietà di terzi, individuati nell'inventario del 15/01/2024, indicati nell'allegato A);

(iii) insegna alberghiera;

(iv) relativa autorizzazione all'esercizio rilasciata dal Comune di Cervia.

L'affitto verrà effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, comunque, non evidenziati, non potrà dar luogo a favore dell'aggiudicatario ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del canone.

## **2 PREZZO BASE D'ASTA PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA**

2.1 **Il prezzo base, formulato sotto forma di canone relativo al periodo che va dal 1/06/2024 al 31/10/2024, è pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00) oltre iva.** Rispetto all'offerta originaria già pervenuta agli organi della procedura, il canone è stato ricalcolato tenendo conto del mutato arco temporale dell'affitto, dovuto agli obbligatori tempi di pubblicità relativi alla procedura competitiva prevista ex art. 91, co.3, c.c.i.i.

2.2 Le utenze, le manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie dell'immobile e dei beni mobili sono a carico dell'affittuaria.

Fermo restando la responsabilità della parte affittuaria, quest'ultima sarà tenuta a stipulare idonea e congrua polizza assicurativa al fine di garantire l'integrità del ramo d'azienda alberghiero contro rischi per furto, rottura cristalli, incendio, scoppi, responsabilità verso terzi, ecc. Copia di detta polizza, comprensiva di quietanza di pagamento del premio, dovrà essere consegnata dalla parte affittuaria al commissario giudiziale entro e non oltre 15 giorni decorrenti dall'atto notarile.

## **3 ACCESSO ALLE INFORMAZIONI RILEVANTI**

3.1 Al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta due diligence dell'oggetto del presente procedimento competitivo, viene costituita un'apposita Data Room.

3.2 L'accesso alla Data Room sarà consentito esclusivamente ai soggetti debitamente autorizzati dal Commissario giudiziale.

I soggetti richiedenti l'accesso alla Data Room dovranno sottoscrivere la domanda di accesso contenente:

- i) l'Impegno alla Riservatezza;
- ii) l'accettazione delle modalità di accesso e di consultazione della Data Room.

---

La sottoscrizione di tale documentazione dovrà essere fatta dal richiedente (qualora si tratti di persona fisica) ovvero dal rappresentante (qualora si tratti di società) e inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo pec del Commissario Giudiziale: v.casadio.commercialisti@pec.it

#### **4 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

4.1 I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo dovranno far pervenire le proprie offerte irrevocabili presso lo studio del Commissario giudiziale sito in Ravenna, Via Gioacchino Rasponi n. 11, in busta chiusa, contenente al suo interno, a pena di esclusione dal procedimento competitivo:

i) l'offerta irrevocabile, redatta in lingua italiana, debitamente sottoscritta e comprensiva:

- dell'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del prezzo base, pari ad euro 100.000 oltre iva;
- della dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- della dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel bando;
- della dichiarazione di aver preso visione degli elementi del ramo di azienda, di conoscere lo stato di fatto e diritto in cui si trovano i beni oggetto dell'affitto e di avere preso visione di tutti i documenti contenuti nella data room;
- di indicazione circa le modalità di pagamento, come si dirà nel paragrafo 6) che segue;
- nel caso in cui l'offerta sia formulata da una società, della ragione o denominazione sociale, sede legale, delle generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e dell'indicazione dell'atto che attribuisce i suddetti poteri, del certificato camerale ordinario aggiornato, e, qualora sussistente, della partita iva dell'offerente;

ii) copia del documento di identità dell'offerente, suo recapito telefonico e ogni altro documento utile ad identificare l'offerente; dovrà altresì essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura competitiva;

iii) l'assegno circolare non trasferibile o la ricevuta di bonifico del deposito cauzionale infruttifero di cui si dirà nel paragrafo 4.3) che segue.

Tale busta dovrà essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, sigillata e controfirmata dall'offerente (ovvero dal rappresentante qualora l'offerente sia una

---

società) sul lembo di chiusura, in modo tale che non sia possibile dar corso all'apertura della busta senza alterazione della stessa.

4.2 Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete. Del pari non saranno altresì ammesse offerte per persone, società o enti da nominare, né sarà consentita la cessione dell'aggiudicazione.

4.3 I partecipanti dovranno, a pena di esclusione dalla procedura competitiva, versare un deposito cauzionale infruttifero pari al 20% del canone offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedimento unitario Arcadia Srl" con IBAN IT 27 R 03273 13100 000409800384, acceso presso la Solution Bank S.p.A, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedimento unitario Arcadia Srl".

Si precisa che il deposito cauzionale infruttifero versato dai partecipanti alla procedura competitiva che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito dal Commissario giudiziale entro il termine di 14 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà vincolato a garanzia del pagamento del canone e computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo finale, ovvero sarà trattenuto a titolo di risarcimento dalla Procedura in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario, salvo il maggior danno.

4.4 Per partecipare al presente procedimento competitivo i soggetti interessati dovranno depositare la propria offerta irrevocabile nelle modalità descritte al paragrafo 4.1) che precede **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del 20 maggio 2024 presso lo studio del Commissario giudiziale sito in Ravenna, Via Gioacchino Rasponi n. 11**. Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora apposte dal personale dello studio, il quale dovrà riportare sulla busta depositata il numero di R.G., la data e l'ora della udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione. Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione.

4.5 Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine.

4.6 Le offerte presentate dovranno essere qualificate come irrevocabili e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte diversamente formulate. Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno.

---

**4.7 Si precisa che l'originario offerente dovrà adeguare la sua offerta alle condizioni previste nel bando, tenuto conto del mutato arco temporale dell'affitto dovuto agli obbligatori tempi di pubblicità relativi alla procedura competitiva prevista ex art. 91, co.3, c.c.i.i.**

## **5 SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

**5.1 Alle ore 15.30 del giorno 20 maggio 2024, presso lo studio del Commissario giudiziale sito in Ravenna, Via Gioacchino Rasponi n. 11, verranno aperte le buste depositate da ciascun partecipante.**

Il Commissario giudiziale condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che dovranno risultare conformi a quanto previsto dal presente Decreto. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal prezzo offerto.

5.2 Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, si procederà ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un **rilancio minimo non inferiore ad Euro 5.000,00** (cinquemila/00). L'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

5.3 In caso di mancata presenza alla gara dell'unico offerente, il procedimento competitivo potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente. Se vi sono più offerte ritenute valide e nessun rilancio, l'aggiudicatario verrà individuato nel soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, nel soggetto che ha depositato per primo la propria offerta.

5.4 Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società- o il soggetto dotato di apposita procura speciale (conferita con atto pubblico redatto da Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza) a rappresentare il partecipante.

5.5 All'esito della gara come sopra descritta l'aggiudicazione sarà definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

5.6 Il verbale d'asta dovrà essere sottoscritto da tutti i partecipanti e non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di affitto di ramo d'azienda, che avverrà, come previsto al successivo paragrafo 6), entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione.

---

## **6 ULTERIORI PRECISAZIONI**

6.1 L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento né alcun diritto al risarcimento dei danni in caso di mancata stipula; il Giudice Delegato/ Tribunale potrà, fino al momento della stipula dell'atto, sospendere il perfezionamento.

6.2 Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del complesso aziendale è subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

6.3 La somma come sopra determinata scaturente dalla gara oltre ad imposte dovute verrà versata nei seguenti termini e modalità:

i) l'importo depositato a titolo di cauzione, in caso di aggiudicazione, resterà a mani della procedura a titolo di acconto ("acconto") da maggiorarsi di iva;

ii) il saldo, pari al prezzo di aggiudicazione oltre imposte e detratto l'acconto, verrà corrisposto in una delle due modalità indicate nell'offerta ovvero:

- in una unica soluzione entro l'atto notarile, che verrà stipulato nel termine di dieci giorni dalla aggiudicazione avanti un Notaio scelto dalla Procedura;

- in tre rate di pari importo, di cui la prima con scadenza 14/06, la seconda con scadenza 15/07 e la terza con scadenza 14/08. In questo caso dovrà essere rilasciata, in sede di atto notarile (che verrà stipulato nel termine di dieci giorni dalla aggiudicazione avanti un Notaio scelto dalla Procedura) fideiussione bancaria a prima richiesta ed escluso il beneficio della preventiva escussione, pari al saldo prezzo.

Il mancato pagamento di due rate consecutive comporterà la decadenza dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c. ed il conseguente diritto della procedura concordataria di agire per la riscossione del suo residuo credito mediante escussione della fideiussione rilasciata.

6.4 Le spese, anche relative alle imposte di legge, all'atto notarile e quelle relative alla trascrizione e volturazione del ramo d'azienda saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto del rogito.

6.5 Nel caso di mancata stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

## **7 FORME DI PUBBLICITA'**

7.1 Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del Commissario Giudiziale e di una società del Gruppo Edicom Spa, e a spese della società ricorrente, mediante i seguenti adempimenti:

- 
- i. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 c.p.c. per almeno 20 giorni;
- ii. Pubblicazione su rete Internet all'indirizzo [www.fallimentiravenna.com](http://www.fallimentiravenna.com) e sui portali nazionali gestiti dal Gruppo Edicom, tra i quali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu) per almeno 20 giorni;
- ii. Pubblicazione, per estratto, sull'edizione locale del quotidiano “Il Resto del Carlino” una sola volta nell'arco dei 20 giorni fissati per la pubblicità.

## 8. PRIVACY

In adempimento di quanto previsto dal D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, la Procedura informa che il trattamento dei dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla procedura stessa.

Il Commissario giudiziale, previo appuntamento da concordare al numero di telefono 0544/219491, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata [v.casadio.commercialisti@pec.it](mailto:v.casadio.commercialisti@pec.it), resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito al presente procedimento competitivo.

Ravenna, 29/04/2024

Il Commissario Giudiziale  
Dott.ssa Valentina Casadio

*Valentina Casadio*