

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA
PER L’AFFITTO DI UN RAMO AZIENDALE
DEL CONSORZIO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ
PRODUTTIVE – CORAP IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Il sottoscritto dott. Fernando Caldiero, con studio in Cetraro (Cosenza), alla Via Pirrino n. 37, nella sua qualità di Commissario Liquidatore del Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive – CORAP in liquidazione coatta amministrativa (di seguito “CORAP in l.c.a.” o anche solo “CORAP”),

PREMESSO CHE

- il CORAP è stato posto in liquidazione coatta amministrativa, giusta Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Calabria n. 610 del 20/12/2019 e successivo Decreto del Presidente della medesima Giunta Regionale della Regione Calabria n. 344 del 23/12/2019, con cui, peraltro, il sottoscritto è stato nominato, appunto, Commissario Liquidatore del predetto CORAP in l.c.a.;
- il Programma di Liquidazione del CORAP prevede, quale misura interinale per mettere in sicurezza l’azienda del Consorzio, l’affitto dei suoi rami, al fine di consentire il mantenimento dei valori aziendali, i livelli occupazionali e di un maggior prezzo di vendita degli stessi;
- la perizia di stima redatta, su incarico del Commissario Liquidare, dal prof. Flaviano Moscarini, ha individuato e distinto due rami di azienda: il ramo Servizi Aree Industriali e il ramo Servizi Ambientali. Il ramo Servizi Aree Industriali, meglio descritto nell’anzidetta perizia, comprende, in sintesi, le seguenti attività, demandate al CORAP quali funzioni di pubblica utilità, dalla L.R. n. 38/2001:
 - a) gestione e valorizzazione dei lotti di terreni ad uso prevalentemente industriale;
 - b) servizi rivolti alle imprese insediate negli agglomerati industriali;
 - c) locazione e concessione di opifici industriali, unità immobiliari e terreni;
 - d) vendita di energia elettrica.
- il Programma di Liquidazione prevede l’affitto del ramo suddetto per un periodo di tempo compreso tra un minimo di 12 mesi ad un massimo di 36 mesi e prevede altresì:
 - che nella scelta del contraente si terrà conto del canone offerto, delle garanzie prestate, dell’attendibilità del piano di prosecuzione delle attività e del mantenimento dei livelli occupazionali;
 - che la stipula del contratto di affitto sarà preceduta dalla procedura di consultazione sindacale di cui all’art. 47 Legge n. 428/1990 con possibilità di accordo ai sensi del comma 5 dell’articolo anzidetto;
 - che il contratto di affitto sarà stipulato nelle forme previste dall’articolo 2556 del codice civile dinanzi ad un notaio indicato dal Commissario Liquidatore e prevederà il diritto del Commissario Liquidatore di procedere, anche a mezzo delegati, alla ispezione della azienda, la prestazione di idonee garanzie per le obbligazioni dell’affittuario derivanti dal contratto e dalla legge, il diritto di recesso del commissario liquidatore dal contratto, che potrà essere esercitato con il versamento all’affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere ai sensi dell’articolo 111, primo comma, n. 1);

- che nel contratto di affitto sarà concesso all'affittuario il diritto di prelazione nel caso di eventuale vendita del ramo;

• al ramo Servizi Aree Industriali sono attualmente addetti 25 dipendenti del CORAP cui è applicato il CCNL di diritto comune del F.I.C.E.I.;

**tanto premesso a costituire parte integrante ed essenziale del presente Avviso,
il sottoscritto Commissario Liquidatore del CORAP in l.c.a.**

INVITA

ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PER L'AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA DEL CORAP DENOMINATO SERVIZI AREE INDUSTRIALI ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

I – Contenuto essenziale del contratto di affitto.

1. Oggetto dell'affitto: il contratto avrà ad oggetto la concessione in affitto del ramo aziendale denominato Servizi Aree Industriali, così come descritto nella Relazione di stima del prof. Flaviano Moscarini che costituisce parte integrante del presente Avviso.

2. Durata dell'affitto: l'affitto non potrà avere una durata inferiore a 12 mesi, né una durata superiore a 36 mesi.

3. Canone: il canone non potrà essere inferiore ad Euro 10,00 mensili, oltre eventuali imposte e tasse, da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

4. Obbligo di custodia del ramo: sarà previsto a carico dell'affittuario l'obbligo di custodia del ramo e di tutte le sue componenti, compreso l'obbligo di riparazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili e immobili, con esplicita manleva degli Organi della Procedura a sostenere qualsivoglia intervento al riguardo e ciò anche in relazione alla osservanza di tutte le norme di igiene e di sicurezza che regolano l'attività dell'azienda ed all'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente, con rinuncia a qualsiasi richiesta di rimborso al termine del contratto in relazione ai predetti interventi a qualsiasi titolo effettuati, anche se richiesti o autorizzati dagli Organi della Procedura. Sarà previsto altresì l'obbligo dell'affittuario di smaltimento dei rifiuti di ogni tipo eventualmente presenti nei siti del ramo o successivamente prodotti.

5. Diritto di recesso del Commissario Liquidatore: saranno previsti in favore del Commissario Liquidatore:

a) il diritto di recesso di cui all'art 104 *bis* l. fall., con termine di preavviso di sessanta giorni e con corresponsione di un equo indennizzo;

b) il diritto di recesso senza corresponsione d'indennità e con obbligo di riconsegna, con termine di preavviso di sessanta giorni, nell'ipotesi di cessione e/o conferimento e/o qualsiasi altro atto con cui si realizzi il trasferimento a titolo definitivo del Ramo di Azienda nel contesto della procedura concorsuale.

6. Diritto di ispezione: sarà previsto il diritto del Commissario Liquidatore o dei suoi delegati di ispezionare il ramo di azienda e di ottenere informazioni e documentazione al fine di verificare lo stato di conduzione dello stesso, nonché al fine di consentire a potenziali terzi acquirenti di visionare il Ramo di Azienda.

7. Diritto di prelazione: sarà previsto il diritto di prelazione a favore dell'affittuario in caso di vendita del ramo.

8. Altre clausole:

(i) sarà previsto il divieto di locazione, comodato ed affitto del ramo, nonché il divieto di cessione del contratto di affitto, ma sarà fatta salva la facoltà di locare a terzi, per un periodo di tempo non superiore alla durata del contratto di affitto e con obbligo di restituzione immediata per qualunque ipotesi di cessazione del contratto di affitto, singoli beni immobili che risultassero non funzionali all'esercizio delle attività del ramo;

(ii) sarà previsto l'obbligo di restituzione del ramo in ogni ipotesi di cessazione del contratto di affitto con termine di 60 giorni dalla relativa comunicazione da parte del Commissario Liquidatore e con pagamento di una penale di Euro 1.000,00 per ogni giorno di ritardo;

(iii) sarà prevista la rinuncia dell'affittuario a qualsivoglia indennità per avviamento o per qualsivoglia ulteriore e /o differente causa, quali, esemplificativamente, indennità per miglorie e addizioni e indennità per perdite determinate da riparazioni e da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

(iv) sarà previsto che gli oneri fiscali e notarili tutti della procedura competitiva, del contratto di affitto di azienda e ogni altro onere conseguente ed eventuale saranno a carico dell'affittuario;

(v) sarà previsto che la stipula del contratto di affitto avverrà nelle forme di scrittura privata autenticata da Notaio scelto dal Commissario Liquidatore;

(vi) sarà espressamente previsto il subentro dell'affittuario nei contratti, licenze, concessioni, autorizzazioni relativi all'esercizio delle attività del ramo;

(vii) sarà previsto che nei rapporti interni tra affittante ed affittuario, qualunque sia il regime di legge nei confronti dei terzi, i crediti ed i debiti sorti prima della stipula del contratto di affitto, anche se successivamente accertati, rimarranno a vantaggio e a carico esclusivo dell'affittante, così come i crediti e i debiti maturati dall'affittuario sino alla effettiva restituzione del ramo di azienda resteranno a vantaggio e a carico dell'affittuario.

II – Requisiti delle offerte.

Le offerte, che dovranno pervenire in busta sigillata non contenente dati identificativi dell'offerente entro e non oltre le ore 12:00 del 20.01.2021 allo studio del Commissario Liquidatore, dovranno contenere:

1. l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, ragione/denominazione sociale, codice fiscale/partita IVA, domicilio, recapito telefonico e pec del soggetto e del legale rappresentante del soggetto interessato all'affitto, nonché una presentazione aziendale del soggetto interessato all'eventuale affitto d'azienda;
2. l'indicazione che l'offerente intende prendere in affitto il ramo "Servizi Aree Industriali" del CORAP, l'indicazione del canone offerto e l'indicazione del numero di dipendenti che l'offerente dichiara di voler assumere, che non potrà essere inferiore a 25 unità lavorative. La mancata indicazione del canone e/o del numero di dipendenti ovvero l'indicazione di un canone inferiore a quello previsto nel presente avviso e/o di un numero di dipendenti inferiore a 25 unità lavorative sarà motivo di esclusione;

3. una sintetica descrizione del piano di prosecuzione delle attività del ramo. La mancata descrizione di tale piano sarà motivo di esclusione;
4. la dichiarazione di aderire alle condizioni essenziali del contratto di affitto di cui al presente Avviso e alle previsioni di cui al paragrafo IV dell'Avviso stesso. La mancanza di tale dichiarazione sarà motivo di esclusione;
5. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del Prof. Flaviano Moscarini e di non contestarla. La mancanza di tale dichiarazione sarà motivo di esclusione;
6. l'indicazione della durata del contratto di affitto proposta. La mancata indicazione della durata o l'indicazione di una durata inferiore a 12 mesi o superiore a 36 mesi sarà motivo di esclusione;
7. la dichiarazione dell'offerente di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a presentare entro 7 giorni a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, una fideiussione di persona giuridica o di persona fisica, a prima richiesta e senza eccezioni, di Euro 100.000,00 a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni di pagamento del canone, degli obblighi di legge sullo smaltimento dei rifiuti e sull'adeguamento degli impianti alle normative di settore, di pagamento della penale per il ritardo nella riconsegna del ramo e di danni alle strutture del ramo che dovessero essere accertati dai periti del CORAP nel termine di tre mesi dall'avvenuta riconsegna del ramo. La mancanza di tale dichiarazione non sarà motivo di esclusione, ma sarà causa di revoca dell'aggiudicazione ove la fideiussione, nella tipologia e con i contenuti indicati, non venga presentata entro il suddetto termine di 7 giorni dall'aggiudicazione;
8. l'espressa dichiarazione che i dipendenti assunti saranno mantenuti in servizio effettivo dal momento del loro passaggio all'affittuario sino alla riconsegna del ramo. La mancanza di tale dichiarazione sarà motivo di esclusione;
9. la dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali forniti sottoscritta dall'offerente, dati che saranno trattati nel rispetto delle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la sola finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla presente gara, nonché il corretto svolgimento della medesima;
10. la dichiarazione che l'offerente non è assoggettato a nessuna procedura di liquidazione o concorsuale o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero che denoti stato di insolvenza, crisi, cessazione di attività, gestione coattiva.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale vigente;
- visura storica estratta non oltre 7 giorni prima della data di deposito dell'offerta;
- certificato del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore dell'offerente e dell'eventuale direttore generale.

III - Modalità dell'aggiudicazione.

Il giorno 21.01.2021, alle ore 09:30, il Commissario Liquidatore, presso il suo studio e alla presenza degli offerenti o di loro procuratori speciali muniti di procura notarile, provvederà all'apertura delle buste, che sino a tale momento rimarranno sigillate e, dopo averne preso visione, comunicherà l'esclusione delle offerte prive dei requisiti previsti a pena di esclusione al precedente Paragrafo. Dopo di ciò si aprirà una procedura competitiva tra le offerte valide sul canone dell'offerta più alta (la "Migliore Offerta") con rilancio minimo di Euro 1.000,00 su

base annua entro un tempo di 60 secondi, decorso il quale senza ulteriori offerte sarà aggiudicato l'affitto. Nel caso di unica offerta valida l'affitto sarà aggiudicato al relativo offerente (l'“Aggiudicatario Provvisorio”).

IV – Adempimenti successivi all'aggiudicazione e clausole finali.

1. Entro 7 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio dovrà consegnare presso lo studio del Commissario Liquidatore l'originale di una polizza assicurativa di primaria Compagnia, con clausola di tacito rinnovo per garantirne una durata corrispondente a quella dell'affitto e sino alla riconsegna del Ramo di Azienda, per responsabilità civile nei confronti dei prestatori d'opera e responsabilità civile verso terzi, con massimale per sinistro non inferiore ad € 50.000,00 (cinquantamila/00). Detta polizza dovrà essere prestata in Conto Proprio dell'Assicurato/Contraente e per Conto di chi Spetta e, nello specifico, per Conto del CORAP in l.c.a., che ad ogni effetto della garanzia dovrà essere considerato Terzo.

Il mancato adempimento a tale obbligo potrà legittimamente dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione.

2. Entro 7 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio ed il Commissario Liquidatore daranno luogo alla procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 Legge n. 428/1990, la quale dovrà concludersi, al massimo, entro 30 giorni dalla comunicazione di avvio, anche nel caso in cui entro tale termine non fosse stato raggiunto un accordo sindacale.
3. Il presente Avviso non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile, né è fonte di responsabilità precontrattuale, non essendo un atto negoziale prodromico ad una trattativa, sicché il Commissario Liquidatore potrà, sino alla stipula del contratto di affitto, sospendere, interrompere o anche revocare la procedura competitiva, pur dopo l'aggiudicazione, che per questo deve ritenersi provvisoria, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario provvisorio possano avanzare pretese risarcitorie e/o indennitarie e/o di altra natura.
4. Il contratto di affitto di ramo di azienda verrà posto in essere in ambito di procedure concorsuali, sicché non sarà soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, volendo l'offerente procedere all'affitto del Ramo di Azienda nella situazione di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come “visto e piaciuto”.

Il presente Avviso di procedura competitiva viene pubblicato unitamente alla perizia di stima, per almeno trenta giorni, sul Portale delle Vendite Pubbliche ed in aggiunta sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com. L'avviso e la perizia saranno pubblicati anche sul portale Fallico Area Pubblica *Data Room* e sarà inviato a tutti i creditori e a chiunque ne farà richiesta.

Cetraro, 10.12.2020

CORAP in l.c.a.
Il Commissario Liquidatore