

TRIBUNALE DI ROMA**Sezione fallimentare**

* * * * *

Fallimento n. 365/2017**Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi**

* * * * *

**REGOLAMENTO DELL'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO DEL
RAMO DI AZIENDA COMPRESO NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA
COSTITUENTE LOTTO UNICO****(in breve “Regolamento della Procedura competitiva”)**

Col presente regolamento, il Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma intende disciplinare le attività di vendita in lotto unico dei seguenti beni acquisiti alla massa:

Lotto unico composto da:

ramo di azienda rappresentato dall’Azienda sanitaria denominata “Casa di Cura Columbus”, corrente in Roma, via Giuseppe Moscati 31/33.

I beni che compongono il ramo d’azienda sono: Complesso Integrato Columbus, impianti (non costituenti pertinenze dei fabbricati), macchinari, attrezzature mediche, beni mobili, automobili, autocarri, beni mobili registrati, avviamento, insegna CIC, brevetti, disegni progetti, Know-how, proprietà industriale ed intellettuale, domini e siti internet www.H-columbus.it con relative credenziali di accesso, autorizzazioni, concessioni, permessi, licenze autorizzazioni e permessi per lo svolgimento dell’attività sanitaria oggetto dell’azienda, rapporti di lavoro subordinati (alla data del 30/9/2020 pari a 674), rapporti contrattuali, il tutto meglio descritto nella perizia del Dott. Antonio Maria Cipolloni datata 28/11/2018 e pubblicata sul portale del Ministero della giustizia nell’area denominata “*Portale delle vendite pubbliche*”, sul portale Rete Aste Notarili, sul Portale Falcoaste.

Sono espressamente esclusi il complesso immobiliare, la cassa, il magazzino, le merci, crediti e debiti di qualsiasi genere e/o natura.

In uno alla vendita dell’azienda sanitaria di cui sopra, il Fallimento n. 365/2017 offre il diritto di opzione a stipulare con la curatela il contratto di locazione del complesso immobiliare nel

quale l'azienda è esercitata e precisamente: complesso immobiliare a destinazione d'uso ospedaliero ubicato in Roma, via Giuseppe Moscati 31/33, composto da tre fabbricati siti a Nord, Est e Sud di tre piani interrati e sette fuori terra, di una porzione immobiliare di due piani di cui uno interrato con funzione di poliambulatorio, di corpi di fabbrica adibiti a sala mortuaria, locali tecnici e guardiola, e di ampia zona con destinazione a verde ed a parcheggio; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 361, particelle nn. 204, 205, 213, 222, 223, 224 e 225 graffate, via della Clinica Moscati n. 31 n. 33, piani T-1-2-3-4-5-6-S1-S2-S3, via della Pineta Sacchetti n. 506, z.c. 4, categoria B/2, classe 7, nonché al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 361, particelle nn. 49, 191, 214, 204, 405, 403, 376, 374, 372, 301, 299, 217, 216, 212, 211, 209, 207, 205, 56, 206, ed al foglio 367, particelle nn. 229 e 225, nonché a partita 1 - aree di enti urbani e promiscui al foglio 361, particella 302 ente urbano.

L'aggiudicatario potrà esercitare il diritto di opzione a stipulare con la curatela il contratto di locazione del complesso immobiliare sopradescritto al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita dell'azienda sanitaria ovvero al momento dell'effettiva consegna della stessa se successiva.

La locazione sarà stipulata ai sensi della Legge 27/7/1978, n. 392, alle condizioni di cui all'allegato modello contrattuale.

Il canone di locazione è stato stimato in €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00), oltre oneri di legge se dovuti, dall'Arch. Enrico Saulli con relazione del 29/9/2020 pubblicata sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*", sul portale Rete Aste Notarili, sul Portale Fallcoaste.

In forza dell'autorizzazione del 16/3/2020 del Comitato dei creditori della Procedura in epigrafe, il sopra descritto ramo di azienda è attualmente gestito in via straordinaria sino al 31/12/2020 da altro Ente, dopo che in data 30/6/2020 è scaduta la precedente gestione straordinaria autorizzata dal Comitato dei creditori il 31/10/2019 alla scadenza del termine finale convenzionalmente apposto al contratto di affitto di azienda stipulato col medesimo Ente in data 8/10/2015.

Con Ordinanza n. Z0003 del 6/3/2020, il Presidente della Regione Lazio ha ordinato "*di individuare, per motivi di sanità pubblica, quale ulteriore struttura sanitaria esclusivamente dedicata alla gestione dei pazienti affetti da COVID-19, il presidio Columbus gestito dalla*

[REDAZIONE] *in considerazione della sua collocazione strategica in ambito metropolitano e dell'idoneità di garantire l'opportuno confinamento, nonché in ragione della sua capacità di accoglienza in termini di posti letto e tenuto conto della sua capacità produttiva in termini di tecnologie e professionalità; nell'ambito dell'autonomia gestionale e operativa la stessa dovrà raccordarsi con l'INMI Spallanzani che svolge la funzione complessiva di indirizzo e coordinamento”.*

Con nota del 30/7/2020, registro ufficiale U.0686123, la Regione Lazio ha precisato che il titolo autorizzativo riconosciuto alla Casa di Cura Columbus con il DCA n. 500/2015 “è pienamente valido e non ha subito alcuna modifica” in quanto la configurazione del presidio sanitario è mutata al fine di rispondere alle esigenze di tutela della salute dei cittadini nei termini previsti dall'emergenza e quindi in modo temporaneo sulla scorta della normativa emergenziale di cui al D.L. 17/3/2020, n. 18.

Il Fallimento provvederà a pubblicizzare la vendita sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata “*Portale delle vendite pubbliche*”, sul portale Rete Aste Notarili, sul Portale Fallcoaste, nonché sul quotidiano “Il Messaggero”.

Il Fallimento si riserva, ove ritenuto opportuno ed a suo insindacabile giudizio, la facoltà di pubblicare gli avvisi di vendita su altri quotidiani a diffusione nazionale o regionale o altri siti internet.

Per ulteriori informazioni circa i compendi in vendita ed in locazione, nonché per la consultazione della relativa documentazione gli interessati dovranno contattare i curatori che, previa sottoscrizione di un Accordo di Riservatezza, provvederanno a metterla a disposizione.

La vendita avrà luogo nella data e nell'ora che saranno indicate nell'avviso di vendita, presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

* * * * *

- 1) Coloro che intendono partecipare alla vendita devono presentare, con le modalità fissate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile di acquisto del lotto unico sopradescritto per un prezzo pari o superiore al prezzo base di €. 5.376.000,00 (euro cinquemilionitrecentosettantaseimila/00).

A pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione, non saranno prese in considerazione offerte per un prezzo inferiore a quello base.

- 2) Nella proposta gli offerenti dovranno indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni della Procedura fallimentare e quanto alle persone fisiche i dati anagrafici e fiscali e quanto alle persone giuridiche e/o enti la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante della società o della persona giuridica o ente o organismo di qualsiasi tipo, e devono dichiarare espressamente, a pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione:
- a) che la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti venduti si trovano all'atto della vendita;
 - b) di essere a conoscenza che, per effetto dell'Ordinanza n. Z0003 del 6/3/2020 del Presidente della Regione Lazio, l'azienda sanitaria ed il complesso immobiliare in cui è esercitata sono attualmente destinati alla cura dei pazienti affetti da Covid-19;
 - c) che la vendita del ramo d'azienda avverrà senza garanzia di vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza dei beni anche in relazione alle autorizzazioni amministrative e sanitarie, agli accreditamenti, alle leggi ed ai regolamenti relativi allo specifico settore economico del complesso aziendale medesimo;

L'aggiudicatario si impegna a tenere indenne e a manlevare il Fallimento anche da qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali relative all'emergenza sanitaria ed alla destinazione dei beni, pretesa di terzi relativa a fatti e/o atti inerenti il ramo d'azienda precedenti, coevi e successivi alla stipulazione del contratto di trasferimento.

Pertanto, la vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente ed in nessun caso - disposizione delle autorità nazionali e/o regionali, vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza anche relativa alla precisa individuazione dei diritti di terzi o altro - il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura fallimentare e, quindi, a titolo esemplificativo, la risoluzione del contratto, il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese; e tanto anche con

espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia.

Al riguardo, l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere, a pena di nullità ed esclusione, tale espresso esonero, nonché dichiarazione di garanzia e di esonero da responsabilità nel caso di proroga dello stato di emergenza sanitaria, di qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali, di esercizio dell'eventuale diritto di rivendica, prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale; tanto affermando espressamente che, senza che il proponente possa nulla addurre, eccepire o pretendere, la Procedura sia libera di riconoscere la prelazione o diritti potestativi in genere a terzi;

- d) che il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute negli elaborati peritali di riferimento ed a tutti i singoli beni e diritti che compongono il ramo d'azienda ed il complesso immobiliare.

Eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti il ramo d'azienda ed i singoli beni ed il complesso immobiliare saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente con esonero del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo;

- e) che il proponente accetta le condizioni poste nel Regolamento e da intendersi trascritto nell'offerta irrevocabile d'acquisto impegnandosi a stipulare l'atto di vendita e, nel caso di esercizio del diritto di opzione, il contratto di locazione del complesso immobiliare presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare;
- f) che, oltre al prezzo offerto, il proponente si accolla le spese dell'atto di vendita e nel caso di esercizio del diritto di opzione, del contratto di locazione del complesso immobiliare e quelle ad essi connesse, sia precedenti che successive, nonché le imposte, tasse e spese; tanto specificando che esse sono a carico dell'acquirente, il quale si obbliga a manlevare, a prima richiesta il Fallimento, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria pure se riferita ad accertamenti anche di valore. In particolare, dovrà specificarsi, a pena di nullità e di esclusione dell'offerta irrevocabile, che le spese di cui sopra ed il compenso del Notaio saranno versati all'atto

della stipulazione del rogito, mediante assegno circolare intestato al Notaio indicato dalla Procedura fallimentare e nella misura comunicata dalla Curatela senza nulla potere eccepire;

- g) che il trasferimento del possesso e la materiale consegna dell'azienda avranno luogo subordinatamente alla cessazione dell'emergenza sanitaria e/o degli effetti di qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali;
- h) che il proponente si impegna a versare il prezzo di acquisto secondo le modalità indicate dal Fallimento.

- 3)** Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire in busta chiusa, recante all'esterno la dicitura "Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma" al Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la vendita, termine da considerarsi perentorio.

Ad esse dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma", uno pari al 10% del prezzo offerto, quale cauzione, e l'altro pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

Ove si tratti di società, enti, organismi, dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nell'ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente.

Nel caso di buste consegnate a mano presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, si redigerà un attestato di ricezione della busta in tre copie, che verranno sottoscritte anche dal presentatore, di cui una copia verrà rilasciata al medesimo presentatore, una trattenuta dal Notaio e l'altra consegnata ai Curatori fallimentari.

- 4)** Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare l'offerta irrevocabile d'acquisto personalmente. Non sono ammissibili offerte irrevocabili d'acquisto per persona da nominare.
- 5)** Gli interessati hanno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta nel rispetto e compatibilmente con le esigenze sanitarie e di chiedere informazioni. A tal fine, essi sono tenuti ad inviare la richiesta via p.e.c. all'indirizzo p.e.c. f365.2017roma@pecfallimenti.it (abilitato a ricevere esclusivamente da altro indirizzo

p.e.c.) ed i curatori fallimentari od un loro incaricato provvederanno a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni.

- 6) Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal Notaio e dai Curatori fallimentari nello studio del primo nella data e nell'ora indicata negli avvisi pubblicitari.

Nell'occasione, il Notaio redigerà apposito verbale di apertura delle offerte e provvederà alla consegna delle copie conformi delle proposte ai Curatori fallimentari.

- 7) In caso di presentazione di più offerte valide, il Notaio procederà a gara informale tra gli offerenti, redigendo di ciò verbale, considerando quale base d'asta l'offerta più alta pervenuta.

Ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 100.000,00 ciascuna (euro centomila/00).

Il lotto verrà considerato provvisoriamente aggiudicato qualora entro 120 secondi dall'ultima offerta non siano presentate ulteriori offerte di importo maggiorato nella misura anzidetta.

- 8) I Curatori fallimentari daranno avviso dell'esito della vendita agli Organi della Procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 5, 1.f., nonché al fine di consentire al Giudice delegato l'esercizio del potere di sospensione della vendita di cui all'art. 108 1.f..
- 9) Il verbale di apertura delle offerte e/o il verbale d'asta non ha/hanno valore di contratto. Gli effetti contrattuali traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita di cui al successivo punto 12.
- 10) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, 1.f., i Curatori fallimentari, fino a quando non sarà avvenuto l'integrale pagamento del prezzo, possono sospendere la vendita ove ricevano una proposta irrevocabile di acquisto, il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento, per un importo migliorativo non inferiore ad un quinto del prezzo dell'aggiudicatario.

La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità previste nel presente regolamento prima dell'integrale pagamento del prezzo e ad essa dovranno essere allegati due assegni

circolari non trasferibili intestati a “Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma”, uno pari al 10% del nuovo prezzo offerto, quale cauzione, e l’altro pari al 10% del nuovo prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

In tal caso, il Curatore fallimentare, con comunicazione p.e.c., inviterà il precedente aggiudicatario ed il nuovo offerente ad una gara sull’offerta migliorativa alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso, all’esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

- 11)** Entro il termine di 60 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà procedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma” da consegnare ai Curatori fallimentari.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell’aggiudicatario e la cauzione da lui versata verrà definitivamente incamerata all’attivo fallimentare.

- 12)** Avvenuto il pagamento del prezzo, l’atto pubblico di vendita e, nel caso dell’esercizio del diritto di opzione, il contratto di locazione del complesso immobiliare, saranno stipulati per mezzo del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare.

La stipula dell’atto pubblico di compravendita e, nel caso dell’esercizio del diritto di opzione, il contratto di locazione del complesso immobiliare sarà, comunque, condizionata all’autorizzazione degli Organi della Procedura, che sarà comunicata dai Curatori fallimentari all’offerente e/o aggiudicatario provvisorio all’indirizzo p.e.c. dallo stesso dichiarato in sede di offerta entro i 30 giorni successivi alla comunicazione della pronuncia dell’autorizzazione degli Organi fallimentari.

- 13)** La locazione del complesso immobiliare avverrà senza garanzia per qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali relative all’emergenza sanitaria ed alla destinazione dei beni, di vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza del complesso immobiliare anche in relazione alle autorizzazioni amministrative e sanitarie, agli accreditamenti, alle leggi ed ai regolamenti relativi allo specifico settore economico del complesso aziendale medesimo e con espresso esonero, nonché dichiarazione di garanzia e

di esonero del Fallimento da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di rivendica, prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.

- 14) I Curatori fallimentari, ove ciò fosse indispensabile ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla vendita e, nel caso dell'esercizio del diritto di opzione, alla locazione del complesso immobiliare, potranno differire il termine fissato per il rogito notarile, senza che ciò possa giustificare alcuna pretesa dell'offerente/aggiudicatario, nemmeno economica, il quale, pertanto, rimarrà vincolato all'offerta sino al nuovo termine stabilito dai Curatori fallimentari ed in ogni caso sino al termine di 120 giorni decorrenti dall'apertura delle buste di cui al punto 6.
- 15) La parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, iva, spese, etc., comunque connesse alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita e, nel caso dell'esercizio del diritto di opzione, del contratto di locazione del complesso immobiliare; spese e onorari notarili inclusi, relativi sia alla fase di vendita e prodromica a questa, sia a quella di trasferimento, sia, nel caso dell'esercizio del diritto di opzione, alla stipula del contratto di locazione del complesso immobiliare.
- 16) Gli assegni depositati dai soggetti che risulteranno non aggiudicatari saranno riconsegnati al termine delle operazioni di apertura delle buste. In caso, di assenza dell'offerente nel giorno dell'apertura delle buste e di chiusura dell'asta, ove effettuata, sarà onere di questi richiedere ai Curatori fallimentari la restituzione degli assegni, rinunciando ad ogni maggiorazione a titolo di interessi o altro.
- 17) In caso di esito negativo della vendita, si procederà alla vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 20%, ferme le altre condizioni. E' sempre fatta salva la facoltà del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l.f..

I Curatori fallimentari

Dott. Marco Imparato

Avv. France Amerigo Cirri Sepe Quarta