

ARGENTARIO APPRODI E SERVIZI SPA IN LIQUIDAZIONE

MONTE ARGENTARIO

AVVISO DI VENDITA

Gestione Attracco Turistico Imbarcazioni - Molo Pilarella

Il liquidatore Maria Cristina Bani nominato con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 12.11.2018 della società Argentario Approdi e Servizi spa in liquidazione, con sede in Monte Argentario Porto S. Stefano Via Scarabelli Snc, codice fiscale, partita iva e n. registro Imprese di Grosseto 01091720530 REA 84481 Capitale sociale euro 3.527.000 interamente versato,

RENDE NOTO

Che il giorno **22 Aprile 2022 alle ore 10.30** davanti a sé, al Notaio Riccardo Menchetti che presiederà la riunione, e ad un delegato del Comune di Monte Argentario presso lo studio del Notaio Menchetti in Porto S. Stefano Via Marconi n.49 - Monte Argentario, si terrà la vendita del seguente bene:

Gestione banchina per attracco turistico imbarcazioni, situata lungo Via del Molo nel Porto Vecchio di Porto S. Stefano Comune di Monte Argentario in forza di Concessione Demaniale n. 14/2009.

Tale ramo di azienda è esercitato all'interno del Porto di Porto Santo Stefano con esclusiva vocazione turistica, in forza di **Concessione Demaniale n° 14/2009**, successivamente integrata e modificata (a cui verrà dedicato successivamente un apposito punto), con a disposizione posti barca riservati ad imbarcazioni da 15 a 80 metri compresi i servizi essenziali (ormeggio e disormeggio, fornitura acqua ed energia elettrica). Il tutto di proprietà della Società Argentario Approdi e Servizi spa in liquidazione compresi i beni mobili strumentali utilizzati per l'attività dell'impresa. La Concessione attualmente nella disponibilità della società è stata rilasciata originariamente nell'anno 2009, successivamente prorogata fino al 31.12.2020 con atto in appendice n° 45 registrato in data 21 giugno 2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Orbetello al n° 764 serie 3, e per ultimo ulteriormente prorogata al 31.12.2033 con annotazione registrata in data 16 giugno 2021 al medesimo ufficio al n° 586 serie 3. (all.1 e 1a-1b) Si fa presente che a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato **n.17 e 18 del 09.11.2021 la concessione si deve intendere in scadenza alla data del 31 dicembre 2023 salvo quanto previsto (all. 1a -1b) nelle Sentenze stesse.**

Si precisa che l'attività utilizza locale in Via del Molo n. 46 condotto in affitto in forza di contratto di locazione Commerciale registrato il 12/06/2019 al n. 000960-serie 3 T e codice identificativo TZU19T000960000UC con Canone annuo di € 3.600,00 (all. 2).

Si precisa altresì che alla data odierna è in essere rapporto di lavoro subordinato con n. 1 addetto di cui al prospetto allegato. (all. 3).

L'acquirente subentrerà nei rapporti di cui sopra (locazione commerciale e rapporto lavoro subordinato) alle medesime condizioni oggi esistenti (tfr a carico del venditore).

La vendita viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il complesso aziendale si trova, esclusa ogni garanzia anche per vizi e difetti, anche in relazione alla situazione della relativa concessione demaniale intestata alla società ed ai relativi adempimenti connessi che restano a carico della parte aggiudicataria nonché alla situazione dei relativi impianti a corredo e alla loro conformità alle vigenti normative di legge.

RIFERIMENTI NORMATIVI E REGOLAMENTARI

A titolo puramente indicativo, senza alcuna pretesa di esaustività, al fine di consentire ai soggetti interessati di collocare normativamente l'oggetto del presente bando si segnala che la normativa di riferimento delle Concessioni Demaniali Marittime è quella statale del Codice della Navigazione (R.D. 30 marzo 1942, n.327) e relativo regolamento di esecuzione (D.P.R: 15 febbraio 1952, n.328), del D.L. 5 ottobre 1993, n.400, convertito con L. 4 dicembre 1993, n.494 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare L. 27.12.2006, n.296, co. 251-257. Occorre evidenziare che la disciplina delle concessioni demaniali è interessata dalla direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE oggetto della sentenza interpretativa della Corte di Giustizia dell'Unione europea resa in data 14 luglio 2016 nell'ambito delle cause riunite C-458/14 e C-67/15.

Quindi come ogni altra concessione che riguarda i beni demaniali in cui viene svolta un'attività di servizi, anche la concessione in argomento soggiace alla Direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE, meglio conosciuta come "Direttiva Bolkestein" (a cui è stata data attuazione in Italia mediante il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23 aprile 2010), con la quale l'Unione europea ha dettato disposizioni in materia di libertà di stabilimento dei prestatori di servizi e la libera circolazione dei servizi stessi, intendendo per "servizi" «qualsiasi attività economica non salariata di cui all'articolo 50 del trattato fornita normalmente dietro retribuzione», ma anche e soprattutto ha sancito che qualora il numero di autorizzazioni disponibili per una determinata attività sia limitato per via della scarsità delle risorse naturali, gli Stati membri applichino una procedura di selezione pubblica (bando di gara), imparziale e trasparente tra i candidati potenziali, per il rilascio di una "autorizzazione" (nel nostro caso concessione) di durata limitata, non rinnovabile automaticamente.

Evitando di menzionare tutti i vari provvedimenti legislativi e le varie decisioni giudiziarie, ad ogni livello, che nel tempo si sono succeduti, tutti finalizzati alla non applicazione della direttiva o al fine di rinviare l'effettiva applicazione della stessa in Italia, è necessario soffermarsi sull'ultimo provvedimento legislativo, legge 30 dicembre 2018 n. 145 (art. 1, commi 682, 683 e 684), che dispone l'estensione della durata delle concessioni demaniali marittime a uso turistico-ricreativo per 15 anni, quindi fino al 1° gennaio 2034, concetto ribadito con legge 17 luglio 2020, n. 77, che convertiva il D.L. 19 maggio 2020, n. 34, ribadendo così la volontà del legislatore di fissare al 1° gennaio 2034 la data ultima di scadenza delle attuali concessioni interessate dalle precedenti proroghe. La disciplina citata conferma inoltre l'orientamento del legislatore italiano di prorogare gli atti concessori esistenti sino ad una auspicata (attesa sin dal 1993) riforma di settore che a distanza di ventotto anni ancora non è stata ancora adottata.

In questo quadro è recentemente intervenuto il Consiglio di Stato che, riunito in adunanza plenaria, con le sentenze n. 17 e 18 pubblicate martedì 9 novembre 2021, (all.1a-1b) rimarcando "l'eccezionale capacità attrattiva del patrimonio costiero nazionale", ha affermato che la perdurante assenza di un'organica disciplina nazionale delle concessioni demaniali marittime genera una situazione di grave contrarietà con le regole a tutela della concorrenza imposte dal diritto dell'Ue (Direttiva Bolkestein appunto), perché consente proroghe automatiche e generalizzate delle attuali concessioni (l'ultima come detto sino al 31 dicembre 2033), così impedendo a chiunque voglia entrare nel settore di poterlo fare. Per consentire alla P.A. "di intraprendere sin d'ora le operazioni funzionali all'indizione di procedure di gara" e per "consentire a Governo e Parlamento di approvare doverosamente una normativa che possa finalmente [...] disciplinare in conformità con l'ordinamento comunitario il rilascio delle concessioni demaniali", nonché per evitare l'impatto sociale ed economico della decisione, il Consiglio di Stato prevede, nelle sentenze citate, che le attuali concessioni in essere potranno continuare fino **al termine massimo del 31 dicembre 2023**.

Dal giorno successivo, tuttavia, non ci sarà alcuna possibilità di proroga ulteriore, neanche per via legislativa, e il settore sarà comunque aperto alle regole della concorrenza. Scaduto tale termine, quindi, “tutte le concessioni demaniali dovranno considerarsi prive di effetto, indipendentemente se vi sia - o meno - un soggetto subentrante nella concessione”.

In forza delle suddette sentenze ogni proroga, anche se già concessa ed indipendentemente dalla motivazione, è nulla e decade automaticamente alla data prevista del 31.12.2023.

Allo stato attuale la concessione in essere ed in forza della quale viene svolta l'attività in oggetto si deve quindi intendere in scadenza alla data del 31 dicembre 2023, salvo quanto previsto (all. 1a -1b) nelle Sentenze del Consiglio di Stato del 09.11.2021.

Il canone demaniale è aggiornato annualmente con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sulla base della media degli indici determinati dall'ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e per i corrispondenti valori per il mercato all'ingrosso. Il concessionario, a garanzia degli obblighi assunti con l'atto di concessione demaniale, è tenuto a costituire una cauzione nelle forme previste dalla legge (es. fideiussione bancaria, polizza assicurativa) determinata in relazione al contenuto, all'entità della concessione, a numero di rate del canone e, comunque, non inferiore a due annualità. È inoltre dovuto il pagamento dell'addizionale regionale nella misura del 25% del canone demaniale marittimo richiesto, come disposto dalla L.R. N° 85/95 e s. m. i. . Il Canone corrisposto per l'anno 2021 è stato pari ad € 11.706,78 e l'addizionale regionale pari ad € 2.926,70.

Il valore del complesso aziendale oggetto di cessione e dei diritti ad esso connessi è stato determinato dal Rag. Claudio Nanni, nominato al fine di ottenere una corretta valorizzazione dello stesso; l'elaborato peritale è a disposizione degli interessati. La presentazione di offerte e la partecipazione alla vendita comporta piena conoscenza da parte degli interessati di tutti gli aspetti afferenti il complesso aziendale in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, legali, normativi, regolamentari e giurisprudenziali con la conseguenza che mai i richiedenti l'elaborato peritale e/o i partecipanti alla vendita potranno opporre la mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o di diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti la concessione, la validità ed efficacia, salvo quanto appresso precisato.

Sono esclusi dalla vendita i crediti e debiti relativi all'azienda ceduta, compresi i debiti fiscali, maturati alla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che resteranno a favore o a carico della società cedente. È escluso altresì l'accollo del TFR e delle eventuali retribuzioni arretrate ed accessorie del personale dipendente. L'acquirente subentra nei contratti in essere quali contratto di locazione, rapporto di lavoro dipendente, fornitura energia elettrica. Spetterà al cedente o all'acquirente il rimborso delle somme pagate per i debiti, nonché di quelle incassate per i crediti, di rispettiva competenza pro tempore con riferimento alla data del trasferimento, relativi ai contratti subentrati.

Sarà cura dell'acquirente valutare se procedere alle opere e migliorie in corso di approvazione per sostituzione ormeggio a terra. Di cui al progetto presentato presso il Comune di Monte Argentario.

L'acquirente subentrerà altresì negli eventuali contratti-prenotazioni incasso per ormeggio imbarcazioni stagione 2022 e nell'impegno ad ospitare l'evento “Argentario Sailing Week2022”

imbarcazioni vele d'epoca" organizzato dallo Yacht Club S. Stefano per la stagione 2022 dal giorno 13 al 20 giugno 2022.

Prezzo Base:

non inferiore a euro 65.000,00 (sessantacinquemila).

Saldo prezzo:

a) in unica soluzione da corrispondersi dedotta la cauzione, al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita mediante assegno circolare intestato a "ARGENTARIO APPRODI E SERVIZI SPA IN LIQUIDAZIONE" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del liquidatore.

b) ovvero ratealmente fino ad un massimo di tre rate di pari importo di cui la prima rata da corrispondersi, dedotta la cauzione, alla data della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita e le altre due rate con scadenza ciascuna ogni due mesi successivi alla prima ed in ogni caso l'ultima entro e non oltre il 15 ottobre 2022. Il tutto con le modalità di cui alla lettera a). In questo caso dovrà essere prestata idonea garanzia quale fideiussione bancaria di primario istituto bancario. La fideiussione dovrà prevedere l'esclusione del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, nonché l'espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957. Nella fideiussione dovrà essere espressamente previsto l'impegno da parte dell'istituto di credito di pagare su semplice richiesta, rimossa ogni eccezione, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della nota di escussione da parte della Soc. Argentario Approdi e Servizi Spa in liquidazione.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque di persona o a mezzo di procuratore legale. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Notaio nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile e al netto di qualsiasi onere fiscale.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente presso lo studio del Notaio Dott. Riccardo Menchetti in Monte Argentario (GR), Via Marconi 49, entro le ore **12,30** del giorno **20.04.2022**.

All'esterno della busta, a cura del personale dello Studio del Notaio, saranno annotati, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa

dall'offerente), il nome della società e la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Contenuto dell'offerta di acquisto e documenti da allegare

Le offerte dovranno contenere:

1- Dati anagrafici dell'offerente:

- Offerente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascuno di essi. Se l'offerente è coniugato dovrà dichiarare il proprio regime patrimoniale ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge;
- Offerente persona giuridica o ditta individuale: oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante o del Titolare ditta Individuale, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo allo stesso tempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta una visura della Camera di Commercio in originale ed aggiornata;

2- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del nome della società così come indicate nel presente avviso di vendita;

3- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere in alcun modo inferiore al prezzo BASE indicato nel presente avviso.

4- l'offerta stessa dovrà essere corredata, a pena di inefficacia, da un **deposito cauzionale** pari al 10% della somma offerta, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Argentario Approdi e Servizi spa in liquidazione";

5 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso degli allegati e della perizia di stima e di accettazione incondizionata di quanto contenuto nei suddetti documenti.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **22.04.2022** alle ore **10,30** il sottoscritto Liquidatore, presso lo Studio del Notaio Riccardo Menchetti in Porto S. Stefano - Comune di Monte Argentario Via Marconi 49, alla presenza del Notaio Dott. Riccardo Menchetti e ad un funzionario incaricato dal Comune di Monte argentario alla presenza degli offerenti, o anche in assenza di essi, procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla relativa verbalizzazione.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

Modalità di aggiudicazione

a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente). Le offerte inferiori al prezzo base fissato saranno considerate nulle per cui verranno escluse dalla gara.

b. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione di più offerte valide l'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo.

In caso di più offerte dello stesso valore, l'aggiudicazione sarà fatta a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. (data o ora anteriore)

c. Nessuna offerta valida o mancanza di offerte

In mancanza di offerte valide il Liquidatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti o loro procuratori che siano presenti ma che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione. In caso di loro assenza il ritiro dell'assegno sarà carico degli stessi presso lo studio del Notaio.

Aggiudicazione definitiva

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente, diverrà "aggiudicatario provvisorio". Delle risultanze della riunione si darà atto in apposito verbale redatto dal Notaio Riccardo Menchetti. Nel caso l'offerta più alta sia pari o superiore al prezzo base il Notaio disporrà per la proclamazione dell'aggiudicatario da far risultare nel verbale delle risultanze della riunione. In ogni caso il Liquidatore esprimerà gli adempimenti comunicherà all'indirizzo pec o mail indicato dagli offerenti le risultanze dell'aggiudicazione.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto, pertanto l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del complesso aziendale e l'aggiudicazione dovrà ritenersi definitiva solamente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento. Successivamente alla stesura del verbale di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà ottenere dalle autorità competenti le autorizzazioni necessarie al subentro nella concessione intestata alla Argentario approdi e Servizi spa in liquidazione. Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro 15 gg dall'ottenimento delle autorizzazioni di cui al capoverso precedente presso il Notaio indicato dalla Argentario Approdi e servizi spa in liquidazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario del compendio aziendale dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, al momento della stipula del contratto di vendita con le modalità prescelte e indicate al paragrafo saldo prezzo.

Altri adempimenti conseguenti all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario, anche secondo le indicazioni fornite dall'Autorità marittime, comunali, regionali e da eventuali Autorità pubbliche ai fini del trasferimento dell'azienda oggetto del presente avviso, adoperandosi per dar corso nel più breve tempo possibile al compimento di tutti i necessari adempimenti anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'aggiudicatario accetta incondizionatamente l'Azienda ed i beni tutti che la compongono, assumendosi ogni rischio relativo alla conformità ed all'effettivo e regolare funzionamento degli stessi.

L'acquirente pertanto non avrà diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento del danno e/o risoluzione del contratto di cessione nei confronti del Cedente, restando quest'ultimo escluso da ogni responsabilità al riguardo.

Eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti beni mobili, beni immobili, attrezzature, macchinari ed impianti facenti parte dell'Azienda saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente con esonero da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza integrale di quanto riportato nel presente avviso, e costituisce accettazione incondizionata di quanto contenuto nel suddetto documento.

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul sito internet Fallcoaste;
- Sul sito web della società Argentario Approdi e Servizi spa in liquidazione

Per ulteriori informazioni e per ogni altro chiarimento, rivolgersi al Liquidatore:

Maria Cristina Bani – Corso Umberto n. 19 – 58019 Porto S. Stefano

Tel 0564817926 - email studiomcbani@gmail.com

Monte Argentario, 22.03.2022

Il liquidatore

Maria Cristina Bani

