

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 55/2023 TRIBUNALE DI RAVENNA

CURATORI: DOTT. ENRICO BABINI – DOTT. EMILIO BABINI

PROCEDURA COMPETITIVA

PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO

VILLAGGIO OLIMPICO DI SESTRIERE

Si rende noto che entro e non oltre il giorno **30/09/2026** alle ore **12,00** potranno essere presentate manifestazioni di interesse per la locazione degli immobili di cui alla Procedura di Liquidazione Giudiziale “Villaggio Olimpico S.r.l. in Liquidazione”, mediante PEC all'indirizzo lg55.2023ravenna@pecliquidazionigiudiziali.it, alle condizioni sotto indicate.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è situato in Via Sauze di Cesana, 14, nel Comune di Sestriere in provincia di Torino, che si trova tra la Val di Susa e la Val Chisone, è il comune più alto d'Italia, con un'altitudine di 2035 metri s.l.m., circondato da cime che superano i 3.000 metri. Il Villaggio Olimpico, è stato costruito in occasione dello svolgimento dei XX Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006, ideato tenendo conto della morfologia del territorio, si sviluppa su un'area di 73.190 mq e comprende n. 6 palazzine, (*dal Blocco A al Blocco F*) quali residenze, più il Blocco G dedicato ai servizi generali: reception, bar, ristorante, pizzeria, palestra, piscina, sale riunioni, teatro, centro benessere, dotato di sauna, bagno turco, idromassaggio e altri locali dedicati a trattamenti estetici, parcheggio interrato e locali ad uso uffici oltre alle pertinenze a servizio della struttura. Il totale dei volumi del costruito, da scheda di progetto acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sestriere, risulta pari a **113.162 mc**, così suddivisi:

✓ Volumi a destinazione alberghiera (20%), **22.858 mc**;

✓ Volumi a destinazione paralberghiera (60%), **67.445 mc**;

✓ Volumi a destinazione residenziale (15%), **17.144 mc**;

✓ Volumi a destinazione commerciale (5%), **5.715 mc**.

Tutte le palazzine sono collegate al corpo centrale servizi (*Blocco G*) mediante tunnel interni in modo da consentire agli atleti il loro raggiungimento senza passare dall'esterno. Completa il complesso residenziale una spettacolare galleria curvilinea di cristallo e anelli in rame che richiamano i cerchi olimpici e le gallerie urbane di inizio Novecento, la quale domina le piste da sci che si possono raggiungere, dalla nuovissima "telecabina Cesana – Sestriere, che dista solo 50 metri dal Villaggio Olimpico. Sia il volume centrale, sia le residenze presentano una grande varietà di materiali e tecniche, dal cemento al vetro, dal legno al rame ossidato per i parapetti; i tetti pensili sono stati ricoperti da uno strato vegetale con essenze autoctone per contribuire al mantenimento del microclima. L'inserimento dei volumi del progetto, posto in una zona panoramica di fronte alla valle, segue l'andamento del terreno. Gli appartamenti: monolocali, bilocali e trilocali, risultano completamente arredati con bagno, soggiorno, angolo cottura ed un terrazzo della profondità di 2 m con affaccio direttamente sulle piste e sulla parte più panoramica di Sestriere. Ogni unità abitativa è fornita di posto auto coperto, con temperatura antigelo e uno ski-box per 4 paia di sci in un locale chiuso e riscaldato.

La struttura quale Residenza Turistico Alberghiera è classificata di categoria 4 stelle, con capacità

ricettiva di **313** unità abitative per una capienza di **1.182** posti letto così suddivisi:

- Blocco A: n.29 monolocali con 2 posti letto; n.48 bilocali con 4 posti letto; n.1 trilocali con 6 posti letto;
- Blocco B: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8

trilocali con 6 posti letto;

- Blocco C: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8 trilocali con 6 posti letto;

- Blocco D: n.8 monolocali con 2 posti letto; n.24 bilocali con 4 posti letto; n.8 trilocali con 6 posti letto;

- Blocco E: n.4 monolocali con 2 posti letto; n.16 bilocali con 4 posti letto; n.6 trilocali con 6 posti letto;

- Blocco F: n.9 monolocali con 2 posti letto; n. 4 bilocali plus con 4 posti letto; n.76 bilocali con 4 posti letto;

In totale risultano:

✓ n.66 monolocali della superficie di circa 34 mq a 53 mq per n.132 Posti Letto;

✓ n.216 bilocali della superficie di circa 43 mq per n.864 PL;

✓ n.31 trilocali della superficie di circa 60 mq per n.186 PL.

Il compendio oggetto di locazione comprende altresì i beni mobili ricompresi nell'inventario della Liquidazione Giudiziale e allegato al bando.

Nel compendio **non sono compresi** le licenze relative alla gestione, l'azienda o ogni altro bene non compreso nell'inventario della Liquidazione Giudiziale. Si dà atto infatti che l'azienda e le licenze risultano di proprietà della Società Gestivillage S.r.l. che le ha attualmente concesse all'attuale conduttore mediante contratto di affitto di azienda.

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

a) CORRISPETTIVO BASE: da determinarsi. Il corrispettivo attuale ammonta ad **€ 219.416,40** oltre IVA annuali, soggetti a rivalutazione ISTAT nella misura del 100 %;

b) DURATA: da determinarsi, a partire dal momento in cui la Procedura

entrerà in possesso della disponibilità dei locali. Si dà atto che è attualmente in corso un rapporto locativo in scadenza il 20/12/2027. Il nuovo contratto dovrà derogare espressamente alla durata minima prevista dall'art. 27 L. 392/1978 e sarà caratterizzato dalla transitorietà; dovrà inoltre prevedere una condizione risolutiva rappresentata dalla vendita del compendio da parte della Procedura nel corso delle Procedure competitive attualmente in corso, con un periodo di preavviso da osservare da parte della Procedura;

c) ASSICURAZIONE: il conduttore sarà obbligato a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi e le responsabilità derivanti dallo svolgimento dell'attività alberghiera esercitata, quali (ma non limitatamente a) incendi, scoppi, fughe di gas, spandimenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice per un massimale minimo pari a **€ 45.000.000,00** (euro quarantacinque milioni/00) con l'obbligo di esibire, a semplice richiesta del locatore, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi; dovrà inoltre stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di tutti i danni che al locatore potessero derivare dal fatto, omissione, colpa o dolo di tutti i collaboratori, dipendenti ed autonomi del Conduttore, e degli ospiti dell'albergo, nonché polizza catastrofale (Cat Nat) di cui alla Legge n. 213/2023 e al DL 39/2025.

d) SOGGETTI TITOLARI DI DIRITTO DI SOGGIORNO ALBERGHIERO E PROPRIETARI: il complesso immobiliare risulta attualmente gravato da diritti a favore di terzi, consistenti nel diritto di soggiorno alberghiero per un periodo determinato dell'anno non inferiore ad una settimana, secondo le modalità e l'oggetto dei relativi contratti, aventi la scadenza del 20/12/2027,

nonché degli ulteriori eventuali accordi con i proprietari. Il conduttore dovrà assumere la gestione dell'intero complesso immobiliare assicurandone la gestione unitaria, organizzando e fornendo a proprie totali cura e spese, a favore degli aventi diritto, i servizi alberghieri descritti nei contratti e regolamenti qualora vigenti.

e) RIPARTIZIONE ONERI MANUTENTIVI: da determinarsi.

f) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA: i partecipanti dovranno far pervenire ai Curatori la propria manifestazione di interesse alla PEC lg55.2023ravenna@pecliquidazionigiudiziali.it entro e non oltre la data del **30/09/2026** alle ore **12,00**.

Nell'offerta dovranno essere specificati: ammontare del canone offerto, il quale non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato al punto a); piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, con specifico riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali; indicazione delle opportune garanzie da prestarsi a seguito dell'eventuale aggiudicazione; ripartizione degli oneri manutentivi; impegno da parte dell'aggiudicatario ad adempiere agli impegni assunti dalla Liquidazione Giudiziale nei confronti dei residui soggetti titolari di diritto di soggiorno alberghiero, qualora i contratti siano ancora vigenti al momento dell'inizio del rapporto locativo, nonché nei confronti dei proprietari; impegno da parte dell'aggiudicatario ad adempiere agli obblighi assicurativi previsti dal presente bando.

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata per le persone fisiche da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale; per le società da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo

amministrativo – se necessaria – , nonché da documento di identità del legale rappresentante. La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dalla persona fisica o, se società, dal legale rappresentante della stessa, e potrà essere effettuata personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.

La scelta del conduttore verrà effettuata dagli Organi della Procedura sulla base dell'ammontare del canone offerto, delle garanzie prestate, dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali e dell'eventuale presenza di una proposta irrevocabile di acquisto del compendio, riservandosi di indire eventuale altra procedura competitiva tra i soggetti interessati accessibile dalla piattaforma www.garavirtuale.it, con modalità e compensi a carico dell'aggiudicatario che verranno indicati nel bando redatto per l'occasione . Il presente bando non costituisce impegno per la Procedura alla aggiudicazione o alla sottoscrizione di contratti anche nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse.

INFORMAZIONI

Per ogni tipo di informazione in merito ai beni la cui locazione è oggetto della presente procedura competitiva è possibile contattare i Curatori al numero di telefono 0544-583232, fax 0544-583294, e-mail ebabin@studiobgpartners.it o info@studiobgpartners.it

Su prenotazione e con congruo preavviso sarà possibile visionare i beni, sino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento.