

FONDO HOSPITALITY & LEISURE
FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE ITALIANO DI
TIPO CHIUSO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
EX ART. 57, COMMA 6-BIS TUF

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA DEL PATRIMONIO
DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
EX ART 92 BIS, COMMA 6, TESTO UNICO BANCARIO

*

Informazioni sul Fondo Hospitality & Leisure e finalità della procedura di liquidazione

*

Il presente documento (di seguito, anche, il “Regolamento”) ha ad oggetto la procedura per la vendita dei beni immobili (di seguito, anche, la “Procedura”) che compongono il residuo patrimonio del Fondo Hospitality & Leisure – Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano di tipo chiuso riservato - con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, c.f. e p.iva: 11792930965 (di seguito, anche, il “Fondo” o il “Fondo H&L”).

Detto Fondo è stato posto in liquidazione, ai sensi e per gli effetti dell’art. 57, comma 6-bis, d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dal Tribunale di Milano con sentenza n. n. 239/2021 del 2.4.2021.

Con delibera n. 218/2021 del Governatore di Banca d’Italia prot. n. 0587020/21 del 13.4.2021, (pubblicato nella G.U. della Repubblica Italiana Serie Generale n. 105 del 4.5.2021) ne sono stati nominati Liquidatori il **prof. avv. Oreste DE CICCO**, nato a Napoli il 24.11.1972, c.f.: DCCRST72S24F839W e l’**avv. Simona PAVONE** nata a Catania il 23.4.1971, c.f.: PVNSMN71D63C351P.

La Procedura è pertanto effettuata nell’ambito e ai fini della liquidazione dei beni del Fondo H&L e con il presente Regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali occorre attenersi per la formulazione delle offerte vincolanti di acquisto nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse e la successiva vendita dei beni.

*

Premesse definitorie

Ai fini del presente Regolamento, si intende per:

il Fondo e/o la Liquidazione: il Fondo Hospitality & Leisure – Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano di tipo chiuso riservato in liquidazione giudiziale ex art. 57, c. 6 bis, Tuf;

soggetto offerente: il soggetto che formula l’Offerta di acquisto irrevocabile;

soggetto selezionato: il soggetto offerente che, avendo presentato la migliore offerta, è stato identificato dal Fondo quale possibile acquirente del bene;

soggetto invitato: il soggetto che all’esito della valutazione delle Offerte di acquisto e delle eventuali offerte migliorative è invitato alla stipula del contratto di compravendita;

contratto di vendita/compravendita: il contratto definitivo di cessione del bene oggetto della Procedura;

la condizione: l’eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui la PA è titolare in ragione del vincolo culturale ed ambientale che insiste sul bene oggetto della vendita.

*

Premesso che

- il Fondo H&L in liquidazione giudiziale è titolare di un Complesso immobiliare sito in Nicotera (VV) alla frazione Marina, contrada Mortelletto o Martelletto snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Nicotera al foglio 28, particella 498, sub 1, zona cens. 3, Cat. D/2, rendita euro 172.632,50, piani S1- T -1- 2 e altresì comunemente noto come “Villaggio turistico Gioia del Tirreno” o “ex Valtur”;
- tale complesso è meglio identificabile nella documentazione allegata al presente Regolamento e, in particolare, nell’estratto di mappa (all. n. 1), nella Relazione notarile (all. n. 2) e nella perizia di stima redatta da un esperto indipendente (all. n. 3), nella Visura catastale (all. n. 4). Da tale documentazione si evince tra l’altro che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC) – Segretariato Regionale della Calabria, con decreto n.186 del 07.08.2019, ha sottoposto il detto compendio immobiliare a tutela ai sensi dell’art.10, comma 3 del D.L. n.42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii., avendo ritenuto lo stesso bene culturale in ragione della relazione storico-artistica predisposta, ai sensi dell’art.13 del D.L. 42/2004, dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia (SABAP-RC)];
- l’apposizione di tale vincolo comporta che:

- i) ai sensi dell'art. 59 del Codice dei beni culturali, l'eventuale atto di vendita dovrà essere denunciato al Ministero entro il termine di 30 giorni dalla stipula. Entro sessanta giorni dalla ricezione della suindicata denuncia, ai sensi dell'art. 60 del medesimo codice, il Ministero, o la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, avranno facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. In tale ipotesi l'eventuale acquirente non potrà sollevare alcuna eccezione e/o contestazione, rinunciando a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare. Nulla sarà, comunque, dovuto dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo;
- ii) ai sensi dell'art. 61 del Codice dei beni culturali, in pendenza del termine di sessanta giorni previsto al primo comma di tale previsione normativa, **l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente** all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa;
- tale Compendio immobiliare è stato oggetto di stima da parte di un Esperto indipendente e in particolare dal tecnico incaricato dott. ing. Giancarlo Messina che ne ha determinato il valore di mercato nell'importo di € 2.280.000,00 (euro duemilioniduecentottantamila/00);
 - il medesimo esperto indipendente ha accertato che il complesso allo stato risulta in mediocre stato di conservazione e necessita, per la funzionale rimessa in pristino, di un generale intervento di ristrutturazione, ma che in ogni caso, l'attuale destinazione urbanistica dell'area, la sua ubicazione, la dimensione e la qualità architettonica e paesaggistica della stessa, la disponibilità di ampie superfici all'interno dello stesso appezzamento, consentono potenzialmente ancora oggi la trasformazione dell'ex villaggio Valtur in un *resort* rivolto sia al turismo interno che internazionale;
 - i sottoscritti Liquidatori intendono pertanto individuare eventuali offerenti al fine di procedere alla vendita del predetto compendio immobiliare;
 - resta in ogni caso fermo che, trattandosi di dismissione effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale, i medesimi Liquidatori non assumono alcun obbligo in tal senso, restando, quindi, liberi di non dar corso alla vendita ovvero di interrompere

unilateralmente ed in qualsiasi momento la vendita laddove ne risulti per qualsiasi ragione la contrarietà agli interessi della procedura di liquidazione giudiziale;

- il compendio immobiliare, costituente unico ed indivisibile lotto, sarà venduto a corpo e non a misura, con espressa deroga alle previsioni di cui all'art. 1538 c.c. ovvero all'art.1540 c.c., nello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e nella situazione urbanistica in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, diritti ed obblighi, oneri di sorta, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi e risultanti dai titoli di provenienza ovvero da documentazione opponibile ai terzi acquirenti, così come pervenuto e posseduto dal Fondo e così come il medesimo Fondo lo possiede ed ha diritto di possederlo.

*

Tanto premesso, si dispone quanto segue

- 1 -

E' indetta una procedura competitiva ai sensi dell'art. 92 bis, comma 6, Testo Unico Bancario per la vendita del Compendio immobiliare sito in Nicotera (VV) alla frazione Marina, contrada Mortelletto o Martelletto snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Nicotera al foglio 28, particella 498, sub 1, zona cens. 3, Cat. D/2, rendita euro 172.632,50, piani S1- T - 1- 2 e altresì comunemente noto come "Villaggio turistico Gioia del Tirreno" o "ex Valtur".

- 2 -

Soggetti ammessi a partecipare

Al fine di assicurare la più ampia competitività della liquidazione la presente Procedura è aperta a tutti i soggetti eventualmente interessati.

- 3 -

Offerte vincolanti di acquisto

I soggetti interessati potranno formulare un'offerta vincolante e irrevocabile per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare (l'"Offerta Vincolante"), personalmente o a mezzo di procuratore legale.

L'Offerta vincolante deve – a pena di ammissibilità – contenere:

- a) l'indicazione del nome o la denominazione del soggetto offerente;
- b) breve descrizione delle attività svolte dal soggetto offerente;
- c) integrale e incondizionata accettazione del Regolamento e dei suoi allegati;

- d) l'impegno – esclusivamente in proprio e non per persona da nominare – incondizionato, senza alcuna riserva e irrevocabile, a norma dell'art. 1329 cod. civ., per almeno 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del Termine per l'Offerta Vincolante, di acquisto del Compendio immobiliare oggetto della presente Procedura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a rischio e pericolo dell'acquirente e quindi con l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, relativamente altresì alla agibilità e alla regolarità urbanistico-edilizia, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà e con espressa rinuncia definitiva e irrevocabile ad ogni e qualsiasi futura azione, eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fondo e dei suoi organi e consulenti, incluse a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo la riduzione del prezzo o la risoluzione del Contratto di Vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto oltre IVA se dovuta, con impegno incondizionato e irrevocabile ad effettuare il pagamento del medesimo in unica soluzione al momento in cui sia comunicato e accertato il mancato avveramento della condizione e, in particolare, il mancato esercizio del diritto di prelazione insistente sul bene in favore del soggetto pubblico PA;
- f) l'espresso accollo, da parte del soggetto proponente, di tutte le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse, con la precisazione che le spese ed il compenso del Notaio indicato dalla Liquidazione (di seguito, anche, il Notaio) saranno versate all'atto di stipula del rogito di acquisto mediante assegno circolare intestato al Notaio nella misura da questi comunicata senza nulla potere eccepire;
- g) l'indicazione del giustificativo dei poteri di colui che sottoscrive l'Offerta vincolante;
- h) l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali e/o societari al fine di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 196/2003 e del regolamento UE/679/2016 (GDPR);
- i) l'indicazione dell'indirizzo pec al quale si chiede di ricevere eventuali successive comunicazioni;
- j) la dichiarazione di aver preso conoscenza, o comunque di essere stato messo in grado di conoscere, dello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e della situazione urbanistica in cui si trovano gli immobili oggetto del presente Bando,

dichiarando di accettare detto stato integralmente ed incondizionatamente, rinunciando a far valere eccezioni e/o contestazioni e/o domande di qualunque natura in merito a tale stato e di accettare che la vendita avvenga nello stato di fatto, di manutenzione, di occupazione e di diritto e nella situazione urbanistica in cui gli immobili in oggetto si trovano, con tutte le servitù attive e passive risultanti anche dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi;

- k) l'impegno scritto ad integrare la documentazione già prodotta e a rendere ogni chiarimento ritenuto essenziale dai Liquidatori;
- l) l'espressa rinuncia, per l'ipotesi di esercizio della prelazione di cui al successivo art. 12, a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto l'acquirente avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare, fermo restando che nulla sarà, comunque, dovuto dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo;
- m) dichiarazione di impegno a non porre in essere comportamenti o atti che possano influire negativamente sulla Procedura;

ed essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia del presente Regolamento siglato per espressa accettazione del suo contenuto in ogni pagina;
- b) eventuale visura camerale anche per estratto del soggetto offerente;
- c) copia di valido documento di identità del soggetto offerente o del suo rappresentante legale.

*

La presentazione dell'offerta vincolante di acquisto implica in ogni caso l'integrale e incondizionata accettazione del Regolamento e dei suoi allegati.

Non saranno prese in considerazione domande di partecipazione non conformi a quanto previsto nel Regolamento ovvero presentate per persona da nominare.

Il Fondo si riserva di chiedere in qualsiasi momento la prova documentale delle dichiarazioni rese nell'offerta vincolante di acquisto.

L'offerta vincolante di acquisto dovrà essere inviata, completa della documentazione di cui innanzi esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo fondohospitalityleisure@pecliquidazioni.it indicando nell'oggetto della pec la seguente

dicitura: “Offerta vincolante di acquisto per la procedura di vendita degli Immobili del Fondo H&L in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998”.

La Domanda di Partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 26 giugno 2026 (ventisei giugno duemilaventisei).

Le Domande di Partecipazione pervenute oltre tale termine o non complete secondo quanto sopra prescritto non saranno prese in considerazione.

La data e l’ora di consegna della posta elettronica certificata attestano la data e l’ora di ricezione dell’offerta vincolante.

Nella ipotesi di mancata presentazione di alcuna offerta entro il detto termine, la presente Procedura si chiuderà e nessuna Offerta di acquisto, eventualmente pervenuta, verrà presa in considerazione.

Non saranno prese in considerazione le Offerte vincolanti di Acquisto:

- prive della documentazione indicata nel presente Bando;
- presentate nell’interesse di persona da nominare;
- formulate da intermediari;
- non conformi alle previsioni fin qui esposte e rassegnate;
- presentate dopo il decorso del termine.

L’Offerta vincolante deve essere redatta in lingua italiana, sottoscritta e siglata in ogni sua pagina dal soggetto offerente ovvero dal rappresentante, munito dei relativi poteri, del soggetto offerente.

Ciascun soggetto offerente è tenuto, a pena di esclusione, a comunicare ogni eventuale mutamento nei dati comunicati nel corso della Procedura.

L’Offerta vincolante di Acquisto dovrà riguardare tutta l’area precedentemente indicata, costituente un lotto unico ed indivisibile, così come descritta ed individuata nelle premesse del presente Regolamento.

Non sarà consentita la presentazione di più Offerte vincolanti di Acquisto da parte di uno stesso soggetto e in tale ipotesi sarà considerata validamente formulata solo quella depositata per prima mentre le successive non saranno prese in considerazione.

- 4 -

Valutazione delle Offerte Vincolanti

Entro 7 (sette) giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 3 i Liquidatori procederanno, redigendone apposito verbale:

- a verificare la tempestività delle offerte ricevute;
- a constatare il contenuto delle offerte e la relativa conformità a quanto previsto nel Regolamento;
- a constatare quale tra le offerte ricevute sia quella che, avendo tutte le medesime condizioni vincolanti come definite dal presente Regolamento, preveda il pagamento del prezzo maggiore, in quanto tale più conveniente in relazione agli interessi della Procedura di liquidazione giudiziale volta al migliore soddisfacimento dei creditori;
- a comporre la graduatoria tra le Offerte ricevute determinando in tal modo quella di maggiore convenienza.

Resta fermo che laddove la disamina delle Offerte rendesse evidente per qualsiasi motivo la contrarietà delle stesse agli interessi della Procedura è discrezionalità del Fondo decidere di non dar seguito alle offerte e non alienare i beni.

- 5 -

Determinazione del Soggetto selezionato all'esito delle Offerte vincolanti

In caso di offerta unica o, in caso di plurime offerte individuata l'Offerta più conveniente – senza che ciò valga quale accettazione della stessa – il Fondo provvede a comunicare a mezzo pec:

- al corrispondente Soggetto offerente la qualifica di Soggetto Selezionato;
- agli eventuali ulteriori Soggetti offerenti l'esistenza di un'offerta selezionata indicando le relative condizioni, senza indicare il nome del Soggetto Selezionato.

Il soggetto selezionato sarà quindi ammesso alla stipula del Contratto di Compravendita.

- 6 -

Offerte vincolanti migliorative

Nel caso in cui due offerte prevedano il pagamento del medesimo prezzo di acquisto e in quanto tali, a parità di condizioni, siano ritenute parimenti convenienti, i soggetti offerenti saranno invitati, tramite pec, ad effettuare una nuova offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di quella precedente.

In tale evenienza il Fondo inviterà ciascuno dei Soggetti offerenti a formulare, entro e non oltre il giorno che sarà indicato nella comunicazione, eventuali offerte vincolanti migliorative

rispetto al prezzo di acquisto recato dall'Offerta vincolante, fermo tutto il residuo contenuto dell'Offerta vincolante già presentata.

L'Offerta Vincolante Migliorativa va formulata esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo fondohospitalityleisure@peliquidazioni.it entro e non oltre il termine che a tale fine sarà comunicato indicando nell'oggetto della pec la seguente dicitura: “Offerta Vincolante Migliorativa per la Procedura di vendita degli Immobili del Fondo H&L in liq. ex art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998”.

La data e l'ora di consegna della posta elettronica certificata attestano la data e l'ora di ricezione dell'offerta migliorativa.

Non saranno prese in considerazione le Offerte vincolanti migliorative di acquisto:

- presentate nell'interesse di persona da nominare;
- formulate da intermediari;
- non conformi alle previsioni fin qui esposte e rassegnate;
- presentate dopo il decorso del termine.

L'Offerta vincolante migliorativa di acquisto dovrà riguardare tutta l'area precedentemente indicata, costituente un lotto unico ed indivisibile, così come descritta ed individuata nelle premesse del presente Regolamento.

Non sarà consentita la presentazione di più Offerte vincolanti migliorative di acquisto da parte di uno stesso soggetto e in tale ipotesi sarà considerata validamente formulata solo quella depositata per prima mentre le successive non saranno prese in considerazione.

- 7 -

Valutazione delle Offerte Vincolanti migliorative

Entro 7 (sette) giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 6 i Liquidatori procederanno, redigendone apposito verbale:

- a verificare la tempestività delle offerte migliorative ricevute;
- a constatare il contenuto delle offerte e la relativa conformità a quanto previsto nel Regolamento;
- a constatare quale tra le Offerte vincolanti migliorative ricevute sia quella che, avendo tutte le medesime condizioni vincolanti come definite dal presente Regolamento, preveda il pagamento del prezzo maggiore, in quanto tale più conveniente in relazione agli interessi della Procedura di liquidazione giudiziale volta al migliore soddisfacimento dei creditori;

- a comporre la graduatoria tra le Offerte migliorative ricevute determinando in tal modo quella di maggiore convenienza.

Resta fermo che laddove la disamina delle Offerte migliorative rendesse evidente per qualsiasi motivo la contrarietà delle stesse agli interessi della Procedura è discrezionalità del Fondo decidere di non dar seguito alle Offerte e non alienare i beni.

- 8 -

Determinazione del Soggetto selezionato all'esito delle Offerte vincolanti migliorative

In caso di offerta migliorativa unica o, in caso di plurime offerte individuata l'Offerta più conveniente – senza che ciò valga quale accettazione della stessa – il Fondo provvede a comunicare a mezzo pec:

- al corrispondente Soggetto offerente la qualifica di Soggetto Selezionato;
- agli eventuali ulteriori Soggetti offerenti l'esistenza di un'offerta selezionata indicando le relative condizioni, senza indicare il nome del Soggetto Selezionato.

In caso di plurime Offerte Vincolanti Migliorative che prevedano il pagamento del medesimo prezzo di acquisto e in quanto tali, a parità di condizioni, ritenute parimenti convenienti, sarà espletata, tra i relativi offerenti, nella data e nel luogo che saranno preventivamente comunicati via pec, una procedura idonea a sollecitare rialzi di prezzo.

Nell'ipotesi di gara se ne redigerà apposito verbale attestante il relativo esito.

Se, in esito all'invito, non dovessero pervenire entro il termine offerte migliorative, la scelta del Soggetto Selezionato sarà in favore di colui che ha inviato per primo l'Offerta Vincolante.

Il soggetto selezionato sarà quindi ammesso alla stipula del Contratto di Compravendita.

- 9 -

Sospensione della Procedura

Trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale nella quale pertanto hanno primazia gli interessi del ceto creditorio, il Fondo si riserva il potere di sospendere la Procedura e non procedere al perfezionamento del Contratto di Vendita con il Soggetto Selezionato in presenza di gravi motivi o comunque laddove tale vendita si mostri contraria agli interessi della Liquidazione. La pubblicazione del presente Regolamento Bando e la ricezione delle Offerte di Acquisto non comportano per il Fondo alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei Soggetti Offerenti né, per tali soggetti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Fondo (incluse commissioni di intermediazione o di

consulenza) a qualsiasi titolo. Dalla pubblicazione del presente Bando e dalla ricezione delle Offerte Irrevocabili di Acquisto non discende, in capo al Fondo, alcun obbligo di espletamento o di completamento della Procedura di Vendita.

Le Offerte vincolanti di Acquisto, nonché le relative comunicazioni, non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della Procedura di Vendita. Il Fondo si riserva ogni decisione in merito alla Procedura, inclusa la facoltà di recedere in qualsiasi momento da quest'ultima, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, di sospendere, interrompere o modificare i termini e/o le condizioni della Procedura, restando libero di non perfezionare alcuna vendita, senza che per ciò i soggetti Interessati e/o i Partecipanti e/o gli Offerenti possano avanzare nei confronti del Fondo stesso alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo o qualsivoglia altra pretesa a qualunque titolo e/o causale. E' esclusa esplicitamente ogni pretesa dei Soggetti interessati, dei Partecipanti e degli Offerenti nei confronti dei Liquidatori e/o del Fondo stesso per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per mancato guadagno o per altro a qualsiasi titolo/responsabilità.

- 10 -

Compravendita

Salvo il caso in cui la vendita sia impedita o sospesa, e definitivamente determinato all'esito di quanto innanzi il Soggetto selezionato all'acquisto del Compendio immobiliare oggetto della Procedura, il Fondo lo invita quindi alla stipula del Contratto di Compravendita innanzi al Notaio nella data che sarà indicata dal Fondo.

Giacché la Procedura di Liquidazione si svolge sotto la Vigilanza della Banca d'Italia la stipula del Contratto di Vendita è effettuata dopo il rilascio da parte della Banca d'Italia dell'autorizzazione al Fondo alla cessione degli Immobili, ove prevista. In caso di sua necessità e di mancata autorizzazione della Banca d'Italia, il Contratto di Vendita non è concluso, senza che ciò comporti alcuna responsabilità di nessun genere in capo al Fondo e/o ai suoi organi né faccia sorgere alcun diritto di nessun genere a favore del Soggetto Selezionato e invitato.

In caso di mancata stipula del Contratto di Vendita entro il termine che sarà indicato dal Fondo per fatto imputabile al soggetto invitato quest'ultimo sarà considerato decaduto.

In tale ipotesi, il Fondo si riserva la facoltà di avviare una nuova procedura per la scelta di un nuovo acquirente ovvero di procedere alla individuazione, quale nuovo soggetto selezionato, del soggetto che era risultato il secondo migliore offerente all'esito della Procedura di Offerta.

- 11 -

Il contratto di vendita

Il Contratto di Vendita, da stipulare una volta pervenuta l'autorizzazione della Banca d'Italia ove necessaria, dovrà prevedere, tra gli altri, i seguenti elementi:

- a) la vendita degli Immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a integrale rischio e pericolo dell'acquirente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1488, co. 2, cod. civ. e con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c., al prezzo di cui all'Offerta selezionata all'esito della Procedura;
- b) l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà, e quindi l'esclusione di ogni garanzia per i vizi, sulla consistenza degli Immobili, sulla loro regolarità urbanistica, edilizia e catastale e sulla loro conformità alla normativa vigente, con espressa rinuncia definitiva e irrevocabile ad ogni e qualsiasi futura azione, eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fondo e dei suoi organi e consulenti, incluse a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo la riduzione del prezzo o la risoluzione del Contratto di Vendita;
- n) il pagamento integrale del prezzo in favore del Fondo H&L nel momento in cui sarà accertato il mancato avveramento della condizione e, in particolare, il mancato esercizio del diritto di prelazione insistente sul bene in favore del soggetto pubblico PA;
- c) il pagamento a esclusivo carico dell'acquirente di tutte le spese, imposte e tasse e quant'altro relativo all'atto di trasferimento;
- d) il trasferimento del possesso del Compendio immobiliare oggetto della compravendita solo a seguito del versamento integrale del prezzo da effettuare nel momento in cui sarà accertato il mancato avveramento della condizione e, in particolare, il mancato esercizio del diritto di prelazione insistente sul bene in favore del soggetto pubblico PA, senza che null'altro il Fondo sia tenuto a fare e l'acquirente a pretendere. I rischi saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che nulla potrà pretendere, a qualsiasi titolo, dal Fondo anche ove non riesca a conseguire la disponibilità degli immobili;

- e) La cancellazione delle ipoteche insistenti sugli Immobili oggetto del Contratto di Vendita nonché delle eventuali trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e altri vincoli che avrà luogo, previo integrale pagamento del prezzo, contestualmente al Contratto di Vendita o al mancato avveramento della condizione mediante assenso prestato nelle forme di legge dai rispettivi titolari delle formalità di cui sopra ovvero, soltanto in subordine e successivamente al Contratto di Vendita, per ordine della Banca d'Italia ai sensi dell'art. 90 d.lgs. n. 385/1993.

A tale fine il Fondo provvederà a far tenere al Soggetto acquirente l'autorizzazione alla cancellazione di cui innanzi e il Soggetto acquirente provvederà a propria cura e spese agli adempimenti utili ad ottenere la materiale cancellazione;

- f) l'accollo da parte del Soggetto acquirente di ogni ulteriore costo, onere, spesa, tassa, imposta comunque connessi al Contratto di Vendita, alla liberazione degli Immobili dalle ipoteche e al trasferimento della proprietà degli Immobili;
- g) il reciproco riconoscimento dei contraenti che in relazione alla natura della Procedura, al Contratto di Vendita non è applicabile la facoltà di cui all'art. 1, 63° comma, lett. c, l. n. 147/2013, facoltà che in ogni caso l'acquirente si impegna sin d'ora e irrevocabilmente a non esercitare.

- 12 -

Prelazione

Giacché il Compendio immobiliare oggetto della presente Procedura costituisce bene culturale sottoposto a vincolo, ai sensi dell'art. 59 del codice dei beni culturali, l'atto di vendita dovrà essere denunciato al Ministero entro il termine di 30 giorni dalla sua stipula. Entro sessanta giorni dalla ricezione della suindicata denuncia, ai sensi degli artt. 60 e ss. del medesimo codice, il Ministero, o la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, avranno facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. In tale ipotesi l'acquirente non potrà sollevare alcuna eccezione e/o contestazione, rinunciando a qualunque diritto e/o azione nei confronti del Fondo, fatto salvo il diritto alla restituzione di quanto avesse eventualmente già versato a titolo di prezzo per l'acquisto del compendio immobiliare. Nulla sarà, comunque, dovuto dal Fondo a titolo di rimborso spese e/o risarcimento di alcun tipo.

- 13 -

Norme finali

Il Regolamento ed ogni avviso ad esso relativo non costituiscono né possono essere intesi quale invito a offrire, offerta al pubblico, sollecitazione del pubblico risparmio o sollecitazione all'investimento.

Il Fondo e i suoi organi non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza di dati, informazioni e documentazione comunque messi a disposizione.

Tutti i dati, informazioni e documentazione messi a disposizione dei partecipanti alla Procedura sono di esclusiva titolarità del Fondo e ciascun partecipante alla Procedura, anche per conto di qualsiasi dipendente, collaboratore, consulente, si impegna a mantenerli riservati e confidenziali e a non divulgarli a terzi.

Ogni partecipante alla Procedura tiene a proprio carico ogni e qualsiasi costo, onere, spesa, sopportati per la partecipazione alla Procedura.

In nessun caso il Fondo riconoscerà compensi di intermediazione sotto qualsiasi forma.

Gli Allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Regolamento.

Il Regolamento, i suoi allegati e tutti gli atti ad esso a qualsiasi titolo correlati sono regolati dalla legge italiana e qualsiasi controversia dovesse sorgere con riguardo ad essi è sottoposta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano, con esclusione di ogni altro foro alternativo e/o concorrente.

Il Fondo si riserva espressamente la facoltà discrezionale di prorogare ogni e qualsiasi termine di cui al Regolamento.

Il presente Regolamento è pubblicato sul sito internet **www.fondohospitalityleisure.it**

Un estratto dello stesso sarà pubblicato secondo il disposto dell'art. 92 bis, comma 6, del Testo Unico Bancario sulla Gazzetta Ufficiale, sui quotidiani "Il Sole 24 ore" e "Il Giornale di Calabria" nonché mediante ulteriori mezzi di pubblicità volti a darne la più ampia diffusione.

Il Fondo resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari mediante richiesta all'indirizzo pec della Procedura fondohospitalityleisure@pecliquidazioni.it

Allegati:

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Relazione notarile;
- 3) Perizia di stima;

4) Visura catastale.

Milano, 28 aprile 2026

Fondo Hospitality & Leisure
in liquidazione giudiziale

I Liquidatori

prof. avv. Oreste De Cicco

avv. Simona Pavone