



TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 307/2011 “Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione”

Giudice Delegato, Cons. Dott. Nicola Graziano Curatore, Studio Giordano
Associazione Professionale di Dottori Commercialisti Responsabile del
Procedimento per la Curatela,
Dott. Salvatore Lauria

VALUTAZIONE DEI RAMI AZIENDALI
“PARCO DI DIVERTIMENTI EDENLANDIA”
“GIARDINO ZOOLOGICO”

Roma, 4 aprile 2012

Esemplare sottoscritto n. 4 di 2

Nell'annesso CD è disponibile la
copia della relazione e degli allegati

Indice dei contenuti

1. Premessa.....	3
1.1 Documenti ed informazioni utilizzati.....	3
1.2 Considerazioni ed avvertenze.....	5
2. IL COMPLESSO AZIENDALE OGGETTO DI STIMA	9
2.1. Il ramo aziendale “Edenlandia”: andamento sino al 2005	10
2.2 Il ramo “zoo”: andamento sino al 2001	18
2.3. L’andamento congiunto dei due rami aziendali: periodo 2005-fallimento	19
2.3.1. Il Piano di Rilancio di “Studi Finanziari”	21
2.3.2 Il dissesto	23
2.3.3. Le offerte d’acquisto [REDACTED]	23
2.3.4. Andamento degli ultimi mesi	32
3. LA VALUTAZIONE	32
3.1 Asta competitiva e formazione del prezzo: cenno metodologico	33
3.2 La delicata scelta della base d’asta.....	35
3.3 Valutazione congiunta del ramo “zoo” e del “parco meccanico”	36
3.3.1 Procedimento estimativo	37

1. PREMESSA

Lo Studio Giordano Associazione Professionale di Dottori Commercialisti, Curatore del Fallimento 307/2011 "Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione", ha incaricato per le vie brevi il sottoscritto, Ascanio Salvidio, dottore commercialista e revisore legale, con studio in Roma, al n. 9 di Via Antonio Gramsci, di determinare il valore di cessione del complesso aziendale di proprietà della Fallita, attualmente in esercizio provvisorio, costituito da due rami aziendali:

- il giardino zoologico di Napoli;
- il "parco meccanico" di divertimenti "Edenlandia".

La stima del complesso aziendale di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione (nel prosieguo, anche indicata come "la Fallita") è stata richiesta dalla Curatela per il proprio orientamento e quello del Giudice Delegato, in vista dell'eventuale indizione di un'asta competitiva per la cessione dei rami aziendali che lo compongono

1.1 Documenti ed informazioni utilizzati

Ai fini dell'esecuzione dell'incarico, la Curatela ha fornito i seguenti documenti:

- bilanci redatti in forma abbreviata di Parks and Leisure S.r.l., relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006¹, al 31 dicembre 2007², al 31 dicembre 2008³ ed al 31 dicembre 2009⁴;
- ricorso ex art. 161, 1 comma, l. fall.⁵, depositato da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, con sede in Napoli, al n. 76 di Viale Kennedy, codice fiscale

¹ Allegato 1

² Allegato 2

³ Allegato 3

⁴ Allegato 4

⁵ Allegato 5

05199071217. Nel testo del ricorso, al paragrafo 1.1.2. intitolato “I motivi del dissesto” è esposto lo stato patrimoniale al 30 settembre 2010 della Società;

- integrazione del predetto ricorso ex art. 161, 1 comma, l. fall.⁶, presentata da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione all’udienza collegiale del 12 gennaio 2011. All’atto è allegata, fra l’altro e per quanto di interesse ai fini della presente relazione, la situazione patrimoniale della Società al 31 ottobre 2010⁷;
- proposta modificativa del ricorso ex art. 161, 1 comma, l. fall., depositata da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione il 5 luglio 2011⁸. All’atto sono allegati, fra l’altro e per quanto di interesse ai fini della presente relazione:
 - o una situazione patrimoniale della Società al 25 febbraio 2011⁹;
 - o il “piano industriale” del solo ramo aziendale “Edenlandia”¹⁰;
 - o la relazione del professionista ex art. 161, terzo comma l. fall.¹¹;
- atto di revoca della proposta concordataria, depositato da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, il 30 settembre 2011¹²;
- sentenza n. 307/2011 di non luogo a procedere sulla domanda di concordato preventivo e di contestuale dichiarazione del fallimento di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, emessa dal Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare, depositata in Cancelleria il 12 ottobre 2011¹³;

⁶ Allegato 6

⁷ Allegato 6.4

⁸ Allegato 7

⁹ Allegato 7.1

¹⁰ Allegato 7.5

¹¹ Allegato 7.7

¹² Allegato 8

¹³ Allegato 9

- decreto ¹⁴ col quale il Giudice Delegato al Fallimento 307/2011, Dott. Nicola Graziano, autorizza la continuazione temporanea dell'esercizio d'impresa della Fallita Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, sino al 31 maggio 2012;
- stima del valore venale d'utilizzo dei cespiti di proprietà di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, relativi al "Parco Edenlandia", condotta da [REDACTED] società di valutazioni tecniche, quarto trimestre 2007¹⁵;
- piano di rilancio "Edenlandia & Zoo", predisposto per conto della odierna Fallita, nel 2009, da "Studi Finanziari"¹⁶;
- bilancio al 12 ottobre 2011 della Fallita¹⁷, corredato di una nota illustrativa e di una situazione contabile di verifica alla stessa data, predisposto a cura del cessato amministratore e depositato presso la Curatela, il 2 febbraio 2012;

Lo scrivente, ha, inoltre, effettuato, con opportuna guida da parte della Curatela, un sopralluogo del parco divertimenti e dello zoo. Ha, infine, attinto ad informazioni di natura operativa, di mercato e finanziarie, consultando banche dati e pubblicazioni in tema di parchi di divertimento italiani.

1. 2 Considerazioni ed avvertenze

Sui documenti ricevuti e sulle altre informazioni comunque acquisite non sono state condotte verifiche, esulando ciò dall'incarico. La conduzione di accertamenti in ordine alla correttezza del complesso di dati utilizzati (bilanci, numero dei visitatori, profili amministrativi, etc.) avrebbe, peraltro, richiesto diverse settimane di tempo, dovendosi - ad esempio - effettuare estesi controlli sulla contabilità della Fallita per più esercizi. L'incarico di cui alla presente relazione è stato svolto in base al principio *si vera sunt exposita*. Ogni accertamento in merito alla correttezza, veridicità e completezza della documentazione e delle informazioni adoperate

¹⁴ Allegato 10

¹⁵ Allegato 11

¹⁶ Allegato 12

¹⁷ Allegato 13

nella presente relazione di valutazione del complesso aziendale in esame è rimesso, pertanto, alla responsabilità degli organi della Procedura che ne sono i destinatari. Tale onere graverà, del pari, anche su eventuali ulteriori lettori della presente relazione.

Una valutazione d'impresa condotta secondo la miglior prassi internazionalmente seguita, richiede l'analisi di informazioni ampie ed accurate concernenti lo stato dell'azienda oggetto di stima, quali:

- la sua *performance* passata;
- la consistenza e la funzionalità del suo apparato produttivo;
- la disponibilità di una previsione economico-finanziaria del suo futuro sviluppo (un piano industriale) che costituisca la c.d. "miglior stima"¹⁸ in merito da parte dell'imprenditore e/o della direzione aziendale.

Nel caso di specie (e come, peraltro, assai di frequente avviene nel caso della stima d'impresa in crisi o insolventi):

- l'informazione contabile è limitata e/o lacunosa:
 - la Fallita ha predisposto, dal 2005 al 2009, bilanci in forma abbreviata, privi, pertanto, della relazione sulla gestione. I bilanci relativi agli esercizi 2006-2009 sono stati approvati nel 2010, nel corso della stessa adunanza dei soci;
 - non sono disponibili conti economici relativi agli esercizi 2010 e 2011;
- manca un piano industriale completo ed aggiornato, avente le caratteristiche di "miglior stima" dell'imprenditore. Infatti (v. *infra*):

¹⁸ L'espressione "miglior stima" non significa "previsione ottimistica", bensì quella che rappresenta la "media" di una possibile distribuzione di valori

- l'articolato business plan, redatto da Studi Finanziari per il rilancio dei due rami aziendali, che la Procedura ha rinvenuto nell'archivio della Fallita, risale a poco meno di tre anni or sono;
 - la previsione economico-finanziaria allegata all'atto di modifica della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, depositata da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione il 6 luglio 2011, riguarda le prospettive di uno solo dei rami d'azienda oggetto della presente relazione, il "parco meccanico Edenlandia". Inoltre, esso è stato concepito in vista della cessione dell'altro ramo d'azienda, lo "zoo", ad un investitore disposto a realizzarne una radicale ristrutturazione; operazione che non si è realizzata¹⁹.
- non è disponibile una aggiornata analisi specialistica del valore e delle funzionalità delle attrezzature e degli impianti. Ciò costituisce un obiettivo e serio ostacolo alla corretta quantificazione degli investimenti necessari alla ordinata prosecuzione dell'attività dei due rami aziendali²⁰.

Sussistono, infine, incognite concernenti i rami aziendali che meritano specifica segnalazione. Esse riguardano:

- l'effettiva possibilità di prosecuzione dell'esercizio dell'attività del complesso aziendale in esame, in ragione dei procedimenti di sfratto per morosità, avviato dal proprietario dei suoli sui quali insistono i due rami aziendali "zoo" e "parco meccanico". La Curatela è subentrata all'amministratore della Fallita nei giudizi e sta, contestualmente, tentando di negoziarne una composizione stragiudiziale, finalizzata a consentire la conservazione del complesso aziendale in vista della sua cessione mediante bando di gara. Allo stato²¹, la trattativa sembra avviata a concludersi con la

¹⁹ Anche questo piano risulta, pertanto, inidoneo a costituire la "best estimate" idealmente richiesta per una valutazione

²⁰ Oltre a non permettere un'accurata stima, ove si volesse effettuarla, del loro valore di cessione a saldo e stralcio in caso di rinuncia alla cessione del complesso aziendale in funzionamento oppure di impossibilità a trovare un acquirente del medesimo

²¹ L'informazione è stata fornita dalla Curatela, per le vie brevi, in data odierna, 29 febbraio 2012

disponibilità di [REDACTED] a garantire all'eventuale assegnatario del complesso aziendale le seguenti condizioni di locazione:

- durata dei contratti, relativi all'affitto della superficie dello "zoo" e di quelle (riunite) del parco meccanico e dell'ex Cinodromo, di quattordici anni, con rinnovo automatico per altri sei;
- canoni: a) per lo "zoo" euro 180'000 annui; b) per il parco meccanico e l'ex Cinodromo, euro 660'000 annui, con riduzione a 570'000 euro complessivi nel primo anno d'attività dei due rami aziendali sotto la conduzione dell'assegnatario.

L'accordo con [REDACTED] non è stato, tuttavia, ancora formalizzato;

- la concreta possibilità che agli investitori eventualmente interessati a rilevare i rami aziendali sia consentito, dalle competenti autorità, di effettuare ogni lavoro di ammodernamento e di ristrutturazione, sia architettonico, che tecnico, ed ogni attività di riqualificazione e di riorganizzazione produttivo-funzionale, che si rendano necessari per il conseguimento della miglior redditività aziendale e per la realizzazione di piani d'investimento complessi, di dimensione e di portata analoga a quello redatto da Studi Finanziari. Detto piano, pur se "datato", per le ragioni che risulteranno evidenti nel prosieguo, è stato nondimeno preso a riferimento ai fini della valutazione in quanto esemplificativo di un tipico *business plan* quale, ad avviso di chi scrive, verrebbe elaborato da un investitore interessato al complesso aziendale in esame (v. *infra*).

Per le ragioni testé illustrate è doveroso sottolineare come la valutazione di cui alla presente relazione sia stata effettuata:

- assumendo, il raggiungimento di una intesa tra la Procedura e [REDACTED] nei termini sopra indicati;

- ipotizzando che l'eventuale acquirente dei due rami aziendali non incontri ostacoli di natura amministrativo-burocratica alla realizzazione di investimenti di riconversione, anche radicale, delle attuali strutture architettoniche, tecniche ed organizzative dei medesimi;
- ricorrendo ad inevitabili approssimazioni e semplificazioni ed all'adozione di parametri estimativi caratterizzati da ampia discrezionalità.

È evidente, pertanto, come il solo venir meno anche di uno soltanto dei presupposti testé menzionati sarebbe di per sé sufficiente a privare di significato la presente valutazione. Ne consegue, che i risultati ottenuti debbano essere riguardati alla stregua di mere indicazioni di massima, da considerare con ogni cautela.

È appena il caso di ricordare, infine, come i risultati di stima:

- non rappresentino vincoli per la Procedura, che ben può liberamente orientare le proprie scelte in base alle eventuali offerte che concretamente riceverà, in caso di indizione dell'asta, per la vendita dei complessi aziendali, anche, se del caso, decidendo di cederli a trattativa privata e diretta, oppure di metterli in liquidazione;
- né, tantomeno, possano da chicchessia essere considerati una garanzia e/o un'assicurazione in ordine alla consistenza effettiva dei due rami aziendali, al loro valore, alla loro futura redditività ed operatività, alla partecipazione di interessati alla gara per la loro vendita, alla concreta formulazione di proposte d'acquisto ed al livello dei relativi prezzi offerti

2. IL COMPLESSO AZIENDALE OGGETTO DI STIMA

Il complesso aziendale, che la Procedura intende offrire in vendita mediante bando di gara, si articola nei due rami aziendali, "Edenlandia" e "giardino zoologico", insistenti, in regime di locazione (v. *supra*), sui suoli di proprietà di [REDACTED], costituiti dalle immobilizzazioni materiali ed immateriali, che li compongono, nonché dal fondo trattamento

fine rapporto, maturato dal 13 ottobre 2011 in avanti, relativo ai settantuno dipendenti attualmente ancora in forza.

Al 12 ottobre 2011, data della dichiarazione di fallimento, i valori contabili delle immobilizzazioni risultano i seguenti²²:

- immobilizzazioni immateriali, euro 1'777'413,71;
- immobilizzazioni materiali, euro 1'536'497,58.

Si forniscono, di seguito, cenni sull'evoluzione economico-patrimoniale e societaria del complesso aziendale oggetto della presente relazione.

2.1. Il ramo aziendale "Edenlandia": andamento sino al 2005

Fondato nel 1965, il parco di divertimenti "Edenlandia" si estende su un terreno di proprietà di [REDACTED] di circa metri quadri 38'000, di forma poligonale, ubicato in Napoli, in zona fortemente urbanizzata prospiciente lo stadio cittadino, tra i quartieri di Fuorigrotta e Bagnoli. La superficie confina per tre lati con altri suoli del medesimo proprietario, sui quali insistono l'ex "Cinodromo", il giardino zoologico di Napoli e la via privata Antoniotto Usodimare, e per gli altri due lati con la via pubblica J.F. Kennedy e con la piscina comunale "Scandone".

Nel parco sono operanti molteplici attrazioni, suddivisibili nelle seguenti categorie:

- meccaniche (trenino, pista "quad", autoscontro, giostre a cavalli, etc.);
- scenografico-statiche e/o scenografico-meccanizzate (castello di "Lord Sheidon", veliero dei pirati e laghetto; "Vecchia America", etc.);

²² Allegato 13. È appena il caso di ricordare che, per effetto degli ammortamenti, i dati di cui alla situazione contabile al 12 ottobre 2011 sono inevitabilmente destinati a subire variazioni nel tempo; per cui i saldi delle immobilizzazioni, al momento dell'eventuale assegnazione del complesso aziendale o della sua cessione, saranno diversi da quelli ivi indicati.

- sportivo-ricreative (parete free-climbing; salto elastico);
- dello spettacolo (cinema 3D; teatro Palaeden);
- a premi ed elettroniche (la "strada dell'animazione", pesca del cigno, etc.).

L'offerta al pubblico è completata dai servizi di ristorazione (quali i locali "Puerta del Sol" e "Patio"), nonché arricchita, di tanto in tanto, da eventi di vario genere. Sulla superficie del parco insistono anche i fabbricati adibiti ad uffici direzionali, laboratori e servizi.

La realizzazione del parco, ispirata al grande successo di Disneyland, è stata intrapresa, nel 1965, da [REDACTED] ed [REDACTED] rispettivamente padre e zio del cessato amministratore dell'odierna Fallita, [REDACTED] attraverso Osai – Organizzazione spettacoli attrazioni internazionali S.r.l. (nel prosieguo, "Osai"), che è stata titolare del relativo ramo aziendale, sino al 29 settembre 2005²³, data alla quale esso è stato conferito, assieme al ramo "giardino zoologico" (v. *infra*) alla Fallita in occasione della sua costituzione.

Sin dagli inizi, le modalità di svolgimento dell'attività di Edenlandia si sono fondate sull'esercizio prevalente di attrazioni di proprietà aziendale. I divertimenti del parco sono stati, inoltre, arricchiti da impianti e macchinari ludico-ricreativi (per lo più attrazioni meccaniche e "giochi a premio") appartenenti ad imprenditori terzi, i c.d. "partecipanti", tenuti a riversare ad Osai a una parte dei loro proventi, a rifondere i costi per servizi e consumi, nonché a farsi carico, a propria cura e spese, di ogni onere relativo alla installazione e disinstallazione delle proprie attrezzature.

La successiva tabella riporta le principali voci di conto economico di Osai dal 1994 al 2004 (importi in migliaia di euro):

²³ Allegato 14: Atto costitutivo di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione

Tabella 1
Andamento dell'attività del ramo aziendale "Edenlandia" 1994-2004

Osai (Edenlandia)	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Valore della produzione												
Vendite e prestazioni di servizi	2,4	2,7	2,3	4,8	5,3	5,1	4,0	4,3	4,0	3,8	3,5	3,7
Incrementi immobilizzazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Locazioni e rimesse connesse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,5	0,5	0,3	0,3	0,4
Contributi in conto esercizio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
Totale Valore della Produzione	2,4	2,7	2,3	4,8	5,3	5,1	4,7	5,0	4,5	4,1	3,9	4,1
Acquisti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,2)
Servizi	(0,8)	(1,0)	(0,9)	(1,9)	(2,4)	(2,3)	(2,2)	(2,2)	(2,4)	(2,0)	(1,6)	(1,5)
Godimento beni terzi	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Variazione rimanenze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Per il personale	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,4)	(1,8)	(2,0)	(2,2)	(2,1)	(2,1)	(1,7)	(1,6)	(1,8)
Oneri diversi di gestione	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,3)	(0,4)	(0,4)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
EBITDA	0,4	0,5	0,1	1,2	0,6	0,4	0,1	0,4	(0,3)	0,2	0,4	0,2
Ammortamenti e svalutazioni	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,2)	(0,2)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,2)
EBIT	0,1	0,2	(0,1)	0,9	0,3	0,0	(0,1)	0,2	(0,6)	(0,1)	0,1	0,0
Oneri finanziari netti	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,1)	(0,0)
Oneri straordinari netti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,4)	(0,2)	0,1	0,0
EBT	(0,0)	0,3	(0,3)	0,8	0,3	(0,2)	(0,4)	(0,0)	(1,1)	(0,2)	0,1	0,0
Imposte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Risultato d'esercizio	(0,0)	0,3	(0,3)	0,8	0,3	(0,3)	(0,5)	(0,2)	(1,2)	(0,2)	0,0	(0,1)

A partire dal 1994, l'attività aziendale inizia a risentire di una progressiva disaffezione del pubblico, dovuta non soltanto all'obsolescenza delle singole attrazioni (molte delle quali restano invariate per oltre un trentennio), quanto ad un cambiamento dei gusti dell'utenza, sempre più incline alla frequentazione di strutture di dimensioni maggiori, in grado di riunire divertimenti basati su una combinazione di plurime forme ricreative (meccanica, piscine, grandi scenografie e percorsi tematici, "avventura", sport, spettacolo, etc.).

Una prima azione di contrasto del declino di Edenlandia è stata intrapresa da Osai attraverso l'offerta, nel periodo ottobre 1994 - dicembre 1995, dell'accesso al parco e della fruizione delle attrazioni senza limiti, a tariffa fissa onnicomprensiva, ogni Venerdì²⁴ (sino ad allora, i visitatori avevano potuto accedere al parco gratuitamente, con pagamento delle sole attrazioni effettivamente utilizzate). La sperimentazione di tale formula ha determinato un significativo aumento dei ricavi (+ 15,5%) e dei margini, permettendo alla società di iscrivere nel bilancio dell'esercizio 1995 un utile di euro 251'094,74. La promozione a tariffa fissa ha, tuttavia, come illustrato dagli amministratori nell'allegata relazione sulla gestione, sottoposto a particolare ed accelerata usura le attrazioni meccaniche, con lievitazione dei costi di

²⁴ Campagna promozionale "Venerdì a Edenlandia", cfr. bilancio 1995 di Osai (allegato 15)

manutenzione e dei consumi d'energia e per i materiali. Sono, altresì, diminuiti gli introiti dei giochi a premio, delle macchine elettroniche e dei servizi di ristorazione, con conseguenti doglianze da parte delle imprese "partecipanti".

A causa di tali difficoltà, la tariffa fissa del Venerdì è stata soppressa. Il 1996 ha, quindi, visto un brusco calo dei ricavi, ritornati al livello dell'esercizio anteriore all'anno precedente, con una perdita di euro 269'007,43²⁵, integrante la fattispecie disciplinata dall'art. 2446 c.c..

A partire dall'esercizio 1997, Osai ha introdotto un diverso, più articolato sistema di *pricing* volto a cogliere i benefici di affluenza derivanti dalla tariffazione fissa, sperimentata con successo nel 1995, al contempo mitigando il rischio di usura eccessiva delle attrezzature:

- accesso al parco non più gratuito, bensì a pagamento, con vendita di biglietto ad un prezzo estremamente contenuto, pari ad euro 1,55;
- utilizzazione senza limiti di gran parte delle attrazioni meccaniche mediante acquisto di un "braccialetto", al prezzo di euro 6,20.

La formula ha riscosso un successo notevole, con il raddoppio dei ricavi, a fine 1997. Nella relazione sulla gestione allegata al bilancio, si dà, in ogni caso, atto della necessità di interventi radicali di ammodernamento del parco, con la sostituzione di tre o quattro attrazioni ed il rinnovo delle scenografie. Al fine di coprire il fabbisogno finanziario (di ammontare, peraltro, non precisato), gli amministratori indicano di voler ricorrere a contributi pubblici (piani regionali "Pop 1" e "Pop 2") ed ad un finanziamento quinquennale da parte dei soci²⁶.

Il programma degli investimenti viene presentato ai soci in occasione dell'assemblea, tenutasi il 28 ottobre 1998. Non si dispone del relativo verbale. Alcuni dettagli del progetto di ammodernamento sono, tuttavia, desumibili dalle relazioni illustrative dei bilanci degli esercizi successivi:

²⁵ Allegato 16: bilancio 1996 di Osai

²⁶ Allegato 17: bilancio 1997 di Osai, relazione sulla gestione

- riposizionamento del parco fra quelli c.d. “a tema”;
- acquisto di due grandi attrazioni, denominate, rispettivamente, “Boomerang” e “Top Spin”;
- rinnovo costante delle attrazioni esistenti ed aventi validità commerciale;

L'esercizio 1998 evidenzia la prosecuzione del favorevole andamento delineatosi già in quello precedente, con ulteriore, sebbene assai più contenuta crescita dei ricavi e con risultato economico positivo²⁷.

L'anno successivo, il 1999, segna nuovamente una flessione del giro d'affari ed una severa inversione di segno del risultato economico, imputata dagli amministratori a condizioni climatiche particolarmente avverse ed alla lievitazione dei costi, conseguente la mancata attuazione del piano d'investimenti. Influisce negativamente sulla gestione finanziaria anche una rapina dell'incasso, di circa 129'000 euro²⁸.

La situazione, nel 2000, peggiora ulteriormente. I ricavi si riducono sensibilmente. Gli amministratori ne attribuiscono le cause ancora una volta al clima avverso, al ritardo col quale è avvenuta la installazione dell'attrazione denominata “Torre”, all'obsolescenza accentuata delle altre ed al riflesso negativo sul bacino dei frequentatori derivante dalle incertezze circa la prosecuzione della locazione del suolo aziendale, di proprietà di [REDACTED]. Gli amministratori sottolineano, nella relazione sulla gestione, l'improcrastinabilità del piano di investimenti, al quale, evidentemente, non è stato ancora dato seguito. L'esercizio registra una perdita di euro 483'766,47, largamente superiore ad un terzo del capitale sociale. Il patrimonio netto scende ad euro 77'791,99, importo pari a poco meno di un settimo del suo ammontare alla fine del 1999²⁹.

²⁷ Allegato 18: bilancio 1998 di Osai, relazione sulla gestione

²⁸ Allegato 19: bilancio 1999 di Osai, relazione sulla gestione

²⁹ Allegato 20: bilancio 2000 di Osai, relazione sulla gestione

L'anno 2001 si conclude con una inversione di tendenza dell'evoluzione dei ricavi, che aumentano del 6% circa, rispetto a quello dell'esercizio precedente. Il risultato economico, tuttavia, resta di segno negativo, sebbene, rispetto al 2000, la perdita d'esercizio si riduca ad euro 163'594,22. Il patrimonio netto residuo è pari - dopo un aumento di capitale di euro 520'000, sottoscritto dai soci durante l'esercizio - ad euro 358'664,86. Nella loro relazione, gli amministratori ascrivono l'andamento dell'esercizio ai fattori seguenti:

- incrementi delle vendite di biglietti d'ingresso e di bracciali, conseguenti la realizzazione di uno *show* per i visitatori e di talune innovazioni e rifacimenti, di portata limitata quanto alla spesa (riguardanti attrazioni già esistenti: Torre, Tronchi, Maniero, Castello), e, tuttavia, significative in quanto idonee *“...a dare il segnale che Edenlandia è ancora una realtà viva che attende di poter dimostrare le sue capacità di crescita...”*;
- costi fissi elevati, consistenti in personale e manutenzioni, necessari al mantenimento del parco in *“...perfetta efficienza ed adeguato alle aspettative del pubblico...”*.

Gli amministratori lamentano la *“...impossibilità, sia pur temporanea, di realizzare un programma di rinnovamento delle attuali attrazioni...”*, ossia del più volte ricordato progetto di trasformazione ed ammodernamento del parco, attribuendone la causa alla controversia in atto per il rinnovo della locazione dell'area con [REDACTED]³⁰. Emergono, in sede di assemblea di approvazione del bilancio, posizioni divergenti dei soci sulle prospettive aziendali³¹.

L'esercizio 2002 si conclude con una flessione dei ricavi, un'aumento dei costi, ed una consistente perdita, pari ad euro 1'180'601. Gli amministratori³² attribuiscono le cause dell'andamento fortemente negativo dell'attività:

³⁰ Allegato 21: bilancio 2001 di Osai, relazione sulla gestione

³¹ Cfr. allegato 21: bilancio 2001 di Osai, verbale dell'assemblea ordinaria dei soci del 17 maggio 2002

³² Allegato 22: bilancio 2002 di Osai, relazione sulla gestione

- alla contrazione dei consumi, afferente l'intero comparto, intervenuta a seguito dell'introduzione della moneta unica europea;
- alla mancata realizzazione degli investimenti volti all'ammodernamento ed al rilancio del parco;
- alla indisponibilità di adeguate risorse per un'efficace promozione;
- alla precarietà dei rapporti con [REDACTED] ed al connesso nocumento del parco in termini di immagine aziendale (e, quindi, par di comprendere, di disaffezione del pubblico);
- alla rigidità della struttura dei costi, aggravata dalla impossibilità di ricorrere a formule agevolative per quanto attinente il personale (contratti di formazione, etc.).

Dalla relazione sulla gestione si evince, altresì, che gli amministratori ritengono le possibilità di rilancio del parco dipendenti non soltanto dagli investimenti di rinnovo degli impianti e delle attrezzature, ma anche da un'espansione della superficie utilizzabile "*...cercando di annettere l'area attualmente occupata dal giardino zoologico...*". Prima dell'approvazione del bilancio 2002, avvenuta da parte dell'assemblea il 30 aprile 2003, escono dalla compagine sociale i soci di minoranza, esponenti delle famiglie [REDACTED]. Il 13 marzo 2003, [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari, rispettivamente, del 75% e del 25% del capitale sociale³³. Non è noto il prezzo di cessione delle quote dei soci uscenti. Dalla relazione sulla gestione al bilancio dell'esercizio successivo si desume che la variazione della compagine sociale è avvenuta anche a seguito di contrasti tra i detentori delle quote.

Il peggioramento dell'andamento aziendale si accentua nel corso del 2003, che si chiude con una flessione consistente dei ricavi ed una perdita, tuttavia, più contenuta rispetto a quella dell'esercizio precedente grazie all'adozione di misure per la riduzione dei costi del personale e di quello per i servizi. A seguito del fallimento della società titolare dell'adiacente giardino zoologico (v. *infra*), Osai presenta a [REDACTED] un progetto di rilancio delle tre aree

³³ Allegato 23: elenco dei soci di Osai Cerved 2002 - 2003

costituite dal parco meccanico sul quale insiste Edenlandia, dall'ex Cinodromo e dallo "zoo", prevedente "...la riqualificazione dello zoo, del Parco Edenlandia e la creazione di una grande area di parcheggio....." con l'obiettivo di portare a circa 1,3 milioni i visitatori annui³⁴.

Prosegue, nel 2004³⁵, la flessione dei ricavi. Nel corso dell'esercizio, Osai si aggiudica per euro 50'000 l'azienda dello zoo, venduta all'incanto dal fallimento 317/2003 "Giardino Zoologico di Napoli S.r.l." e dà incarico ad un gruppo di professionisti qualificati, italiani e stranieri per la sua riqualificazione, nel contesto del più ampio progetto di cui in precedenza.

8

Nel mese di luglio 2005, Osai stipula con [REDACTED], tre contratti di locazione, rispettivamente, per l'area del parco "Edenlandia" (canone annuo, euro 180'000), per quella del giardino zoologico (canone annuo, euro 400'000), e, infine, per quella dell'ex "Cinodromo" (canone annuo, euro 100'000). I contratti hanno decorrenza dal 1 settembre 2005, con durata quindicennale, suscettibile di rinnovo per un analogo periodo di tempo, ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 (complessivamente, quindi, estendibili sino al 31 agosto 2035).

Definiti i rapporti con [REDACTED] e disponendo, infine, di una complessiva superficie gestita di circa quattordici ettari (di cui, otto destinati a zoo e due costituiti dall'area dismessa dell'ex Cinodromo) Osai avvia, secondo quanto si evince dalla relazione sulla gestione annessa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, il disegno per il *restyling* del parco, affidandolo allo [REDACTED], già progettista di Gardaland e di attrazioni destinate a Disneyland Parigi³⁶. Nel corso dell'esercizio, i due rami aziendali "parco meccanico" e "giardino zoologico" vengono conferiti, in sede di costituzione della stessa, in Parks & Leisure S.r.l. La stima ai sensi dell'art. 2465 c.c. viene asseverata dal Dott. Giovanni De Leva, che determina in complessivi euro 111'303 il valore del patrimonio netto aziendale di conferimento, mediante l'applicazione del "metodo patrimoniale".

³⁴ Allegato 24: bilancio 2003 di Osai, relazione sulla gestione

³⁵ Allegato 25: bilancio 2004 di Osai

³⁶ Allegato 26: bilancio 2005 Osai, relazione sulla gestione

2.2 Il ramo “zoo”: andamento sino al 2001

La successiva tabella riporta le principali voci di conto economico di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. (di seguito, “Giardino Zoologico di Napoli”) dal 1995 al 30 aprile 2001 (Fallita nel 2003, non si rivengono, presso il Registro delle Imprese, altri bilanci. Gli importi sono in migliaia di euro):

Tabella 2
Andamento dell'attività del ramo aziendale “Zoo” 1995-2001

Giardino Zoologico di Napoli (Zoo)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	IV-2001
Valore della produzione							
Vendite e prestazioni di servizi	0,51	0,49	0,58	0,42	0,46	0,39	0,12
Incrementi immobilizzazioni	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
Diversi	0,02	0,02	0,00	0,04	0,02	0,00	0,00
Contributi	0,21	0,21	0,00	0,21	0,26	1,01	0,00
Totale Valore della Produzione	0,77	0,75	0,58	0,67	0,73	1,44	0,12
Acquisti	- 0,07	- 0,10	- 0,11	- 0,09	- 0,11	- 0,15	- 0,04
Servizi	- 0,41	- 0,42	- 0,19	- 0,09	- 0,14	- 0,08	- 0,01
Godimento beni terzi	- 0,00	- 0,00	0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	0,00
Perdite di animali e var. Rimanenze	- 0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	- 0,00	0,00
Personale	- 0,53	- 0,49	- 0,40	- 0,39	- 0,36	- 0,48	- 0,20
Oneri diversi di gestione	- 0,29	- 0,07	0,00	- 0,03	- 0,04	- 0,00	0,00
EBITDA	- 0,56	- 0,34	- 0,12	0,07	0,08	0,72	- 0,13
Ammortamenti e svalutazioni	- 0,00	- 0,00	0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,01	- 0,00
EBIT	- 0,56	- 0,34	- 0,12	0,07	0,08	0,71	- 0,13
Oneri finanziari netti	- 0,09	- 0,08	0,00	- 0,21	- 0,11	- 0,12	0,00
Oneri straordinari netti	- 0,00	0,02	0,00	0,04	- 0,02	2,37	- 0,02
EBT	- 0,66	- 0,40	- 0,12	- 0,10	- 0,05	2,96	- 0,15
Imposte	0,00	0,00	0,00	- 0,02	0,00	- 0,15	0,00
Risultato d'esercizio	- 0,66	- 0,40	- 0,12	- 0,12	- 0,05	2,81	- 0,15

I conti economici riclassificati di cui alla tabella che precede tracciano la “fase terminale” del declino di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l., società titolare dell'attività faunistica, avviata negli anni '40 dalla zoologa svizzera [REDACTED]. La lettura dei bilanci disponibili³⁷, nonché delle cronache dell'epoca del fallimento (2003) della società consente di ritenere le cause del dissesto radicate nella obsolescenza strutturale dell'attività e del suo modello di gestione, manifestatasi sin dagli anni '80, le cui conseguenze sono state la progressiva diradazione del pubblico, l'aumento dei costi, l'impossibilità di far fronte alle manutenzioni straordinarie, alla sostituzione degli animali deceduti e di curare adeguatamente e regolarmente quelli superstiti. Si noti che il 60% dei ricavi complessivi, contabilizzati dallo

³⁷ Allegati da 27 a 31: bilanci 1995-2001 di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l.

zoo nel periodo 1995-2001, sono rappresentati da contributi e sovvenzioni di diversa natura, nonostante i quali l'attività ha costantemente prodotto perdite. In proposito, è opportuno precisare come il risultato positivo dell'esercizio 2000 sia dovuto alla iscrizione, fra le partite straordinarie, di sopravvenienze attive per euro 2'373'161, rappresentate da *"...crediti vantati per la custodia di animali affidati da Enti pubblici allo Zoo..."*³⁸. Non è dato sapere se i crediti in questione siano mai stati riconosciuti dagli indicati debitori e/o incassati.

Non sono noti i dati di conto economico dell'azienda faunistica nel periodo successivo al 30 aprile 2001, sino all'acquisto della stessa da parte di Osai, nel corso del 2004.

2.3. L'andamento congiunto dei due rami aziendali: periodo 2005-fallimento

La successiva tabella riporta i conti economici riclassificati della Fallita Parks & Leisure S.r.l., per gli esercizi 2005-2009, desunti dai relativi bilanci, redatti "in forma abbreviata", privi di relazione sulla gestione (importi in milioni di euro):

Tabella 3
Andamento congiunto dei due rami aziendali "Zoo" ed "Edenlandia" 2005-2009

Parks & Leisure S.r.l.	2005	2006	2007	2008	2009
Valore della produzione					
Vendite e prestazioni di servizi	0,54	4,40	4,15	3,26	2,72
Incrementi immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locazioni e rimesse connesse	0,11	0,31	0,34	0,30	0,28
Contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Valore della Produzione	0,65	4,71	4,49	3,56	2,99
Acquisti	- 0,08	- 0,21	- 0,24	- 0,17	- 0,11
Servizi	- 0,31	- 1,67	- 1,41	- 1,55	- 1,13
Godimento beni terzi	- 0,18	- 0,79	- 0,77	- 0,70	- 0,75
Variazione rimanenze	0,03	- 0,03	0,00	0,00	0,00
Personale	- 0,56	- 2,43	- 2,47	- 2,35	- 2,28
Oneri diversi di gestione	- 0,05	- 0,15	- 0,13	- 0,09	- 0,09
EBITDA	- 0,49	- 0,57	- 0,55	- 1,30	- 1,37
Ammortamenti e svalutazioni	- 0,07	- 0,26	- 0,26	- 0,22	- 0,20
EBIT	- 0,56	- 0,83	- 0,81	- 1,52	- 1,58
Oneri finanziari netti	- 0,02	- 0,07	- 0,06	- 0,07	- 0,07
Oneri straordinari netti	0,55	- 0,41	- 0,30	- 0,37	- 0,21
EBT	- 0,02	- 1,31	- 1,18	- 1,96	- 1,85
Imposte	- 0,00	- 0,09	- 0,05	0,00	0,00
Risultato d'esercizio	- 0,02	- 1,40	- 1,22	- 1,96	- 1,85

³⁸ Allegato 31: bilancio 2000 di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l.

Dei bilanci dai quali sono tratti i dati di conto economico di cui alla tabella che precede, solamente quello relativo all'esercizio 2005 è stato approvato in quello successivo, mentre gli altri, relativi agli anni 2006-2009, sono stati sottoposti ai soci, per i provvedimenti di cui all'art. 2479 c.c., secondo comma, n. 1, solamente in occasione dell'assemblea del 15 ottobre 2010.

Per gli esercizi 2010 e 2011 (il fallimento, si ricorda, è stato dichiarato lo scorso 11 ottobre), non si dispone di bilanci completi, essendo i prospetti acquisiti alla procedura concorsuale costituiti:

- dalla situazione patrimoniale al 30 settembre 2010 riportata nella domanda³⁹ di ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata da Parks & Leisure S.r.l., il 5 novembre dello stesso anno;
- dalla situazione patrimoniale al 31 ottobre 2010⁴⁰, allegata sub "D" alla integrazione alla domanda anzidetta, presentata il 12 gennaio 2011. Si noti che nemmeno l'annessa relazione dell'esperto ex art. 161, terzo comma, legge fallimentare, contiene prospetti di conto economico, essendo la proposta concordataria fondata sulla mera cessione dei beni ai creditori;
- dalla situazione patrimoniale al 25 febbraio 2011⁴¹, allegata sub "1" alla modifica della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, del 5 luglio 2011. Si noti che neanche nel Piano Strategico 2012-2016 (peraltro relativo al solo ramo aziendale "parco meccanico"), allegato sub "5", redatto dal consulente di Parks & Leisure S.r.l. (il medesimo che, in qualità di esperto, sensi dell'art. 161, terzo comma legge fallimentare, ha attestato la fattibilità del modificato progetto concordatario), sono evidenziati i conti economici dell'odierna Fallita, per l'esercizio 2010 e per il periodo successivo, sino al deposito dell'atto in discorso;

³⁹ Allegato 5: domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, 5 novembre 2010

⁴⁰ Cfr. Allegato 6.4

⁴¹ Allegato 7.1

- dalla situazione patrimoniale al 12 ottobre 2010⁴², depositata dal cessato amministratore della Fallita presso l'ufficio del Curatore, il 2 febbraio 2012.

L'andamento della Fallita, attestato dai dati di cui alla tabella precedente è stato caratterizzato da una pressoché continua diminuzione dei ricavi, accompagnata dal declino della redditività congiunta dei due rami aziendali "parco meccanico" e "zoo", che ha, infine, indotto la società ad adire il Tribunale di Napoli, nell'autunno del 2010, mediante il già menzionato ricorso ex art. 160 e ss., legge fallimentare (v. *infra*).

2.3.1. Il Piano di Rilancio di "Studi Finanziari"

La Curatela ha rinvenuto, tra i documenti dell'amministrazione della Fallita, un articolato progetto denominato "Edenlandia & Zoo – Piano di Rilancio"⁴³, predisposto, nel 2009, da Studi Finanziari⁴⁴. Se ne sintetizzano, di seguito, i tratti principali:

- realizzazione di un parco integrato, composto da Edenlandia e dallo zoo, secondo il modello del *family park & edutainment*, rivolto a famiglie, turisti, studenti, caratterizzato dalla combinazione di divertimento/gestione del tempo libero e apprendimento/cultura, dislocato su tre aree: quella dei giochi (l'attuale parco meccanico), quella del "bioparco" (lo zoo, dopo la sua ristrutturazione) e quella del parcheggio (ex Cinodromo);
- composizione-obiettivo dei ricavi costituita da quelli rivenienti dalle due attività principali, i giochi ed il bioparco, e da quelli del merchandising, del parcheggio, della ristorazione e delle sponsorizzazioni;
- obiettivo a regime di 1,1 milioni di visitatori all'anno (ritenuto coerente con un afflusso stimato dagli estensori del documento di 1,5 milioni di visitatori all'anno nei

⁴² Cfr. Allegato 13

⁴³ Cfr. Allegato 12

⁴⁴ Una società di consulenza di direzione e di ricerche aziendali, avente la medesima denominazione, risulta, in Napoli, far capo al Prof. Mario Mustilli, ordinario di Economia e Gestione delle Imprese, Seconda Università partenopea.

primi anni '90, nonché del potenziale bacino d'utenza locale, regionale e di provenienza da altre zone);

- investimenti, da realizzarsi in due anni, per un complessivo ammontare, al netto dell'IVA, di euro 42,74 milioni, comprensivi anche di euro 9,88 milioni per l'acquisto "...del 100% della Newco..." (evidentemente destinata a rendersi conferitaria delle attività di Parks and Leisure S.r.l.);
- fabbisogno, comprensivo di investimenti, imposte sui medesimi e liquidità di funzionamento, complessivamente pari ad euro 51,27 milioni, interamente coperti da capitale proprio di euro 20,35 milioni e da finanziamenti per ulteriori euro 30,92 milioni;
- raggiungimento della produttività a regime, al quinto anno, con prospettive economiche "costanti", da quel momento in poi, caratterizzate ricavi di circa euro 20 milioni, Ebitda di circa euro 9 milioni, Risultato Operativo di circa euro 5 milioni, utili netti di circa euro 3 milioni.

Il cessato amministratore della Fallita, [REDACTED], sentito il 3 febbraio u.s. dalla Curatela⁴⁵, ha attribuito l'impossibilità di dar corso alla ristrutturazione aziendale, secondo il progetto illustrato nel summenzionato documento, al preteso ostruzionismo di [REDACTED], che avrebbe ostacolato l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, soprattutto nel caso dell'area adibita a giardino zoologico, per i lavori di rinnovo. Risulta, in effetti, che [REDACTED] abbia citato in giudizio, l'8 maggio 2009, Parks & Leisure S.r.l. per ottenerne lo sfratto per morosità dalle tre aree oggetto dei contratti di locazione ricordati in precedenza. I giudizi sono tuttora pendenti, essendo stata la Curatela autorizzata dal Tribunale Fallimentare a continuarli sia in ragione della prosecuzione provvisoria dell'attività aziendale, che in vista della possibile cessione a terzi dei due rami aziendali.

⁴⁵ Allegato 32: Verbale di interrogatorio del legale rappresentante della società Fallita da parte del curatore

2.3.2 Il dissesto

Il notevole ritardo con il quale sono stati approvati i bilanci di Parks & Leisure S.r.l. 2006 - 2009 costituisce, ad avviso di chi scrive, indizio che già al più tardi dal 2007, la società si trovava in condizioni di seria difficoltà, tali da incidere sull'efficienza della gestione amministrativa. Secondo quanto è possibile desumere dalle (limitate) informazioni sin qui esposte, e nell'impossibilità di condurre analisi più approfondite, le ragioni principali del progressivo collasso della Fallita, compiutosi tra il 2006 ed il 2010, sono le seguenti:

- *causa diretta o "immediata"*: deve ravvisarsi, con ogni probabilità, nel contributo negativo alla gestione aziendale complessiva dato dal ramo "giardino zoologico". Le perdite dello "zoo" non hanno trovato compensazione nella già esigua redditività del "parco meccanico". Si desume, dal "Piano Industriale Strategico Newco Edenlandia" allegato sub 5 alla modifica della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, del 6 luglio 2011, che sulla gestione congiunta dei due rami aziendali, quello relativo allo "zoo", ha negativamente inciso, nel 2010, per circa euro 0,8 milioni (euro 1,3 milioni di costi, a fronte di ricavi di euro 0,5 milioni);
- *'causa indiretta o "fondamentale"*: è da imputare alla mancata realizzazione degli investimenti di ammodernamento, ampliamento e rilancio, più volte evocati dagli amministratori nelle relazioni ai bilanci di Osai.



2.3.3. Le offerte d'acquisto Brainspark-New Eden

Il 6 luglio 2011, Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Napoli, un'atto di modifica della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, del 5 novembre 2010, integrata l'11 gennaio successivo. Per quanto d'interesse ai fini della presente relazione, giova richiamare alcuni profili dell'atto in discorso⁴⁶, che, fra l'altro, reca:

⁴⁶ Cfr. Allegato 7: Modifica della domanda di concordato, paragrafo 2.2.1 e ss.

- un'offerta d'acquisto, da parte della società di diritto inglese, [REDACTED] del ramo aziendale "zoo", al prezzo di euro 1'777'351, da versarsi:
 - quanto ad euro 27'351, mediante accollo del fondo TRF maturato sino al 25 febbraio 2011, nei confronti dei quindici dipendenti inerenti il ramo aziendale;
 - quanto ad euro 875'000, alla data di stipula del contratto di cessione del ramo aziendale;
 - quanto ai residui euro 875'000, entro dodici mesi dalla stipula del contratto di cessione;
- un'offerta d'acquisto, da parte della società [REDACTED] (costituita, a quanto appreso, da alcuni imprenditori proprietari di attrezzature "in partecipazione" insediate nel parco meccanico, del ramo d'azienda "Edenlandia"), al prezzo di complessivi euro 7'550'000,00, da versarsi:
 - quanto ad euro 979'692,00, mediante accollo del fondo TFR maturato sino al 25 febbraio 2011, nei confronti dei 58 dipendenti inerenti il ramo aziendale;
 - quanto ai residui euro 6'570'308,00, in dodici rate biennali, scadenti il 30 giugno ed il 30 ottobre di ciascun anno, a partire dal 30 giugno 2012 sino al 31 ottobre 2017, le prime dieci pari ad euro 559'222 ciascuna e le ultime due pari ad euro 489'047 ciascuna;
- entrambe le offerte subordinate alle seguenti condizioni:
 - raggiungimento di un accordo con [REDACTED] per la pattuizione di nuovi contratti di locazione trentennale dei terreni. In particolare:
 - canone di locazione di euro 200'000 annui per l'area dello "zoo", con moratoria del pagamento per i primi ventiquattro mesi, tempo

necessario all'effettuazione, da parte di [REDACTED] di una radicale ristrutturazione, con investimenti stimati in euro 6'000'000;

- canone di locazione di euro 280'000⁴⁷ per le aree del parco meccanico e dell'ex Cinodromo (in linea con quanto stabilito tra [REDACTED] [REDACTED] la Fallita);
- ottenimento di una riduzione di euro 300'000 del costo del personale del parco meccanico, da negoziarsi con i dipendenti, perseguita o mediante la riduzione del loro orario di lavoro, oppure attraverso una riorganizzazione del personale⁴⁸;
- concreta possibilità di ristrutturare l'area dello "zoo" (ottenimento di tutti i relativi permessi)⁴⁹.

Si offre, attraverso la successiva tabella, un'approssimativa stima del valore attuale, alla data del 6 luglio 2011, delle due offerte (importi in milioni di euro):

Tabella 4
Stima del valore attuale delle offerte Brainspark-New Eden

Eventi	Date	Offerta per lo zoo	VAN	Offerta per Edenlandia	VAN
Modifica del ricorso ex art. 160, l.f.	06-07-11				
Verificarsi delle condizioni dell'offerente (ipotesi)	tra luglio e settembre				
Omologazione (ipotesi)	30-09-11				

(continua)

⁴⁷ Il dato si evince dal Piano Strategico allegato sub 5 alla modifica della domanda di ammissione al concordato preventivo, pag. 14 (cfr. allegato 7.5)

⁴⁸ Condizione precisata nella lettera del 1 luglio 2011, di [REDACTED] allegata sub 4 alla modifica della domanda di ammissione al concordato preventivo, inviata all'amministratore di Parks and Leisure S.r.l. nonché al Commissario Giudiziale (cfr. allegato 7.4)

⁴⁹ Condizione precisata nella lettera del 1 giugno 2011, di [REDACTED] allegata sub 2 alla modifica della domanda di ammissione al concordato preventivo, inviata all'amministratore di Parks and Leisure S.r.l. nonché al Commissario Giudiziale (cfr. allegato 7.2)

(segue)

Stipula dei contratti	31-10-11	0,90	0,89	0,98	0,93
Saldo prezzo "zoo"	31-10-12	0,88	0,84		
Rate prezzo "Edenlandia"	30-06-12			0,56	0,48
	30-10-12			0,56	0,46
	30-06-13			0,56	0,42
	30-10-13			0,56	0,39
	30-06-14			0,56	0,36
	30-10-14			0,56	0,34
	30-06-15			0,56	0,31
	30-10-15			0,56	0,29
	30-06-16			0,56	0,26
	30-10-16			0,56	0,25
	30-06-17			0,49	0,20
	30-10-17			0,49	0,19
		1,78	1,73	7,55	4,89

Complessivamente, quindi, euro 6,62 milioni. Nella tabella, i diversi pagamenti promessi dalle due società acquirenti sono stati attualizzati al 6 luglio 2011, prendendo a riferimento le relative date di debenza/scadenza. In particolare, si è ipotizzato:

- il verificarsi delle condizioni richieste dalle due società acquirenti entro settembre 2011 (stipula dei contratti di locazione; accordo per la riduzione di euro 300'000 dei costi del ramo aziendale "parco meccanico"; accertamento positivo della possibilità di ottenere ogni necessaria autorizzazione alla ristrutturazione dello zoo);
- l'intervento dell'omologazione definitiva del concordato preventivo entro il 31 ottobre 2011;
- la stipula, entro il 30 novembre 2011, dei contratti di cessione dei due rami aziendali.

Le date dei pagamenti rateali sono desunte dall'atto di modifica del 6 luglio 2011 del ricorso ex art. 160 e ss., legge fallimentare. I versamenti sono stati attualizzati, ai tassi seguenti:

- quanto ai quelli promessi da [REDACTED], trattandosi di società quotata ed essendo essi relativamente ravvicinati alla data di presentazione della modifica del ricorso, si è ritenuto applicabile un tasso meramente espressivo del saggio di rendimento di investimenti a basso rischio, aventi durata non superiore a mesi 18⁵⁰. Si è, pertanto, fatto riferimento al c.d. “Rendistato lordo”⁵¹, pari, a luglio 2011, al 3,24% per obbligazioni di durata residua compresa tra un anno ed un anno e mezzo;
- quanto ai versamenti promessi da [REDACTED] ritenendoli significativamente esposti all'incertezza, per i motivi seguenti:
 - o loro distribuzione su un arco temporale di parecchi anni;
 - o esiguità estrema del capitale d'apporto della società costituita per l'acquisto e la conduzione del ramo aziendale “parco meccanico”, a fronte del considerevole impegno finanziario rappresentato dal pagamento rateale del prezzo d'acquisto del ramo aziendale “Edenlandia”;
 - o forti limitazioni in ordine alla concreta fattibilità del piano, indicate dall'estensore del medesimo, che nelle premesse scrive che esso si fonda su informazioni fornite da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione ed accolte “...acriticamente...” (sic!). In altri termini, non si tratta, a quanto pare, di un piano rappresentativo di una “best estimate” nel senso già illustrato in premessa;

essi sono stati attualizzati al tasso del 15%, determinato tenendo conto degli elementi di cui alla tabella seguente:

⁵⁰ Alla modesta rischiosità connessa ai pagamenti di [REDACTED] concorre, fra l'altro, la circostanza per la quale il liquidatore di Parks and Leisure S.r.l. [REDACTED] ha promesso, “...a servizio della proposta di concordato...”, come modificata dall'atto del 6 luglio 2011, di versare, a fondo perduto, euro 1 milione, che possono, per esigenze di semplificazione, giustapporsi idealmente ai pagamenti promessi dalla società inglese quasi alla stregua di un “ammortizzatore finanziario” per il caso di ritardo nel versamento delle rate per l'acquisto dello “zoo”.

⁵¹ Cfr. Banca d'Italia, statistica del “Rendistato” per l'anno 2011

Tabella 5:
Tasso di attualizzazione dei pagamenti dell'offerta "██████████"

Tasso di attualizzazione		
Tasso Rf		5,14%
Premio di base	5%	
Coefficiente beta adj.	<u>0,8</u>	4,00%
Extrapremio		6%
Tasso di attualizzazione		15,14%
Arrotondato a		15,00%

Nella tabella che precede:

- il tasso "Rf", rappresentativo di investimenti privi di rischio, è stato assunto pari a 5,14%, misura equivalente al "Rendistato" per titoli aventi durata residua compresa tra sei ed otto anni, a luglio 2011;
- il coefficiente beta "adjusted" è stato determinato rettificando il coefficiente beta medio, calcolato su un periodo biennale, relativamente ad un campione di titoli di società quotate operanti nel settore della gestione di parchi e strutture per il divertimento (fonte: ██████████);

Società	Nazionalità	Coefficiente Beta 2 Anni - Raw	Beta Adjusted
██████████	Australia	0,55	0,70
██████████	Stati Uniti d'America	0,82	0,88
██████████	Francia	0,66	0,77
██████████	Francia	1,50	1,33
██████████	Japan	0,05	0,37
██████████	Stati Uniti d'America	0,87	0,91
██████████	Stati Uniti d'America	0,97	0,98
██████████	Giappone	0,38	0,59
██████████	Nuova Zelanda	0,14	0,43
Media		0,66	0,77

- il premio di base ricade nelle misure d'uso comune per il trattamento del rischio sistematico dei flussi di un investimento aziendale;

- l'extrapremio per il rischio rappresenta un correttivo ulteriore, discrezionalmente determinato in ragione delle peculiarità della situazione di specie, nel modo seguente:
 - o quanto a 3%, per via delle dimensioni aziendali (size premium);
 - o quanto ad un ulteriore 3%, configurandosi [REDACTED] come uno start-up avente rischio particolarmente elevato, sia per l'esiguità della dote di capitale proprio, che per i dubbi circa la fattibilità del suo *business plan* impliciti nelle affermazioni del suo stesso estensore.

Per una compiuta stima del "valore equivalente" delle proposte d'acquisto dei due rami aziendali, non è sufficiente limitarsi all'attualizzazione al 6 luglio 2011 dei pagamenti connessi, ma è necessario, altresì, domandarsi quale fosse, in quel momento, la probabilità che le condizioni poste per renderle vincolanti si sarebbero effettivamente verificate. A seguito del ritiro della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, che Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione ha depositato, il 29 settembre 2011, la negoziazione di tali condizioni non ha avuto alcun seguito. Pertanto, non vi sono informazioni in merito all'esito che, verosimilmente, essa avrebbe avuto. Assumendo, quindi, che le probabilità del positivo e quelle del negativo verificarsi di tali condizioni fossero le medesime, il valore attuale delle rate di pagamento del complessivo prezzo proposto per i due rami aziendali, pari, come indicato alla precedente tabella 4, ad euro 6,62 milioni, deve ridursi del 50%, ossia ad euro 3,31 milioni. Tale importo è, dunque, idealmente rappresentativo dell'equivalente monetario attualizzato e ponderato per la probabilità del verificarsi delle condizioni poste dagli acquirenti, di ciò che la Procedura ha visto "vanificarsi", in termini di potenziali introiti, a causa del ritiro del ricorso ex artt. 160, e ss., legge fallimentare. Esso è pari a poco più di un terzo del prezzo "nominale" offerto da [REDACTED] e da [REDACTED]

Come si è ricordato, l'atto modificativo del ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo reca, in allegato, il *business plan* della società che, sulla base dell'offerta formulata da [REDACTED], avrebbe dovuto rendersi acquirente del solo ramo aziendale "Edenlandia". Esso contiene, fra l'altro, le seguenti informazioni:

- da gennaio ad aprile 2010, i ricavi fatturati da Parks and Leisure S.r.l. risultano ripartiti tra ricavi afferenti il ramo "parco meccanico" e ricavi dello "zoo" nella misura del 77,80% e del 21,82%;
- il numero dei visitatori paganti del parco meccanico, nel quinquennio 2006-2010, è stato il seguente:

2006	2007	2008	2009	2010
447'211	388'738	310'997	261'055	270'077

Le principali ipotesi alla base del *business plan* sono le seguenti:

- adozione di un nuovo "modello di attività"⁵², basato sul potenziamento del "parco meccanico" attraverso l'insediamento, nell'area dell'ex Cinodromo (completamente libera) di attrazioni di proprietà di terzi, trasferendo idealmente a questi ultimi l'onere degli investimenti ed accollando loro (come peraltro fatto in passato dall'odierna Fallita con i c.d. "partecipanti") i costi di allestimento degli spazi, di montaggio e smontaggio delle attrezzature ed impianti;
- rotazione "...a costo zero..." di sempre nuove attrazioni di terzi;
- compartecipazione dell'acquirente di "Edenlandia" ai ricavi delle attrazioni di proprietà di terzi in misura del 68% di quanto fatturato⁵³;
- affidamento a terzi in esclusiva di servizi *non-core* offerti all'interno del parco meccanico (ad esempio, la ristorazione, i chioschi) e vendita di spazi pubblicitari, con stima di introiti annui di euro 450'000 in aggiunta ai ricavi tipici, rivenienti dalla gestione diretta o in compartecipazione delle attrazioni;

⁵² Ulteriormente chiarito dal cessato amministratore della Fallita, [REDACTED] nel corso dell'interrogatorio del 3 febbraio 2012, cfr. allegato 32

⁵³ Si è appreso dalla Curatela che i c.d. "partecipanti" non sono, in effetti, disponibili a riconoscere al gestore del parco meccanico più del 30% dei loro proventi. La percentuale assai più elevata, indicata nella "proposta [REDACTED]" si spiega, forse, con la circostanza per la quale le attrazioni sarebbero state mutate non da "gestori terzi", bensì dai produttori, come sembra evincersi dal *business plan*.

- riduzione del costo del lavoro (euro 300'000⁵⁴ in meno negli anni di piano, rispetto all'esercizio 2010), perseguito senza attuare licenziamenti, bensì rimodulando gli orari di lavoro (anche ricorrendo ad ammortizzatori sociali) oppure attraverso la *"...ricollocazione del personale necessario sulle nuove attrezzature..."* (ossia, accollandone, eventualmente anche per rivalsa, il relativo costo agli imprenditori terzi). La maggior capacità produttiva derivante dall'utilizzazione dell'ex Cinodromo per il dispiegamento di nuove attrazioni viene, pertanto, ritenuta ininfluyente sul costo del lavoro e sul numero di addetti, destinato a restare nel limite di cinquatacinque unità in tutto il periodo considerato dalla pianificazione;
- rimodulazione del prezzo dei biglietti d'ingresso, portandolo dagli attuali 3 a 6 euro, comprensivi di due "giri di giostra". Prezzo medio di euro 2 per ogni ulteriore utilizzo delle attrazioni.

Il *business plan* ipotizza che le misure suindicate possano riportare il numero dei frequentatori paganti a 315'000 già nel 2012 (primo anno dall'ipotetica data di acquisizione), con un incremento sino a 330'000 nel 2016, ultimo esercizio della pianificazione, con ricavi a regime pari ad oltre 4,3 milioni di euro, risultati operativi di euro 0,476 milioni dopo ammortamenti annui di euro 0,724 milioni (per lo più connessi all'avviamento derivante dall'acquisto del ramo aziendale) ed utili netti di euro 0,264 milioni.

Nel corso del già ricordato interrogatorio⁵⁵, il cessato amministratore della Fallita ha precisato, altresì che le offerte di [REDACTED] sono a tutti gli effetti da considerarsi provenienti da soggetti economici distinti e che, in particolare:

- [REDACTED] si era resa disponibile *"...con una certa riluttanza ad offrirsi di entrare nel capitale della [REDACTED]..."* con una partecipazione, peraltro, minoritaria ed un esiguo apporto di capitale, rispetto al prezzo offerto alla Procedura per l'acquisto del ramo aziendale "parco meccanico";

⁵⁴ L'ammontare si evince, come ricordato, dalla già menzionata lettera di offerta di [REDACTED] allegata all'atto del 6 luglio 2011, depositato da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione

⁵⁵ Allegato 32 verbale di interrogatorio del 3 febbraio 2012

- la contiguità dei due parchi, quello faunistico e quello di divertimenti, avrebbe, in ogni caso, permesso a ciascun ramo aziendale di beneficiare della vicinanza dell'altro per l'afflusso dei visitatori.

2.3.4. Andamento degli ultimi mesi

Come già indicato, non si dispone di conti economici dei due rami d'azienda per gli esercizi 2010 e 2011. La Curatela ha fornito le indicazioni di cui alla tabella seguente, che rappresentano una ricostruzione parziale e provvisoria degli incassi dello "zoo" e del numero visitatori dei due rami aziendali:

Tabella 6
Visitatori delle due strutture ed incassi del solo giardino zoologico 2010-2012

Dati forniti dalla Curatela	2010	2011	1 2012
Incassi Zoo	525'633	439'425	
Visitatori	108'329	79'968	
Incassi Parco	nd	Nd	Nd
Visitatori	326'870	240'216	4'637

Le ragioni della discrepanza tra i dati relativi ai visitatori, indicati nel business plan annesso all'atto di modifica del ricorso ex artt. 160 e ss., legge fallimentare, e quelli accertati dalla Curatela non sono, allo stato, note. Coincide, invece, l'ordine di grandezza del fatturato dello "zoo".

3.

3. LA VALUTAZIONE

I due rami aziendali della Fallita sono, al momento, condotti in esercizio provvisorio dalla Curatela, in vista della possibilità di cederli. Ciò nell'aspettativa di realizzare introiti maggiori rispetto a quelli che si otterrebbero dalla cessazione dell'attività e dalla vendita a saldo e stralcio dei beni di proprietà. Ancorché non sia disponibile una stima del probabile prezzo di cessione dei singoli cespiti di proprietà della Fallita, è lecito ritenere, anche sulla base di quanto illustrato per le vie brevi dalla Curatela, che il ricavato di una vendita a saldo e stralcio dei singoli cespiti non soltanto sarebbe modesto (di molte attrazioni si potrebbe, tutt'al più, spuntare il valore di rottamazione, ossia il prezzo a "peso" del ferro e degli altri materiali con

i quali sono costruite), ma verosimilmente assai inferiore ai costi di gestione del giardino zoologico attesi nel lasso di tempo necessario al compimento della liquidazione dell'attivo.

3.1 Asta competitiva e formazione del prezzo: cenno metodologico

Obiettivo della Curatela è, quindi, quello di offrire i due rami aziendali a potenziali compratori, attraverso l'indizione di un'asta competitiva, eventualmente di portata internazionale.

La formazione dei prezzi in sede d'asta competitiva dipende da molteplici fattori: l'ampiezza delle informazioni, il numero dei partecipanti, la loro capacità finanziaria, e via di seguito. In condizioni ideali, quando vi sia perfetta trasparenza delle informazioni e sussista un'ampia platea di operatori indipendenti ed in concorrenza tra loro, dotati di illimitate capacità di attingere a finanziamenti, il prezzo di un'attività offerta in vendita, tende, per effetto della competizione fra gli acquirenti, ad allinearsi al suo valore più alto, attribuitole dall'interessato capace di trarne le utilità maggiori. Ciascuno dei partecipanti al mercato, infatti, onde aggiudicarsi l'attività, formulerà un'offerta prossima alla soglia oltre la quale il prezzo pagato non risulterebbe remunerativo in rapporto alle utilità attese, alla loro distribuzione nel tempo ed al rischio connesso.

In un caso come quello di specie:

- le informazioni in ordine al profilo di redditività e di rischio dell'attività posta in vendita sono particolarmente limitate. Si dispone, infatti, di inequivocabili indizi (obsolescenza dell'apparato produttivo, causa di costi elevati e di ricavi insufficienti e declinanti) della strutturalità delle perdite generate dall'attività dei due rami aziendali, "zoo" e "parco meccanico". Tuttavia, un'analisi approfondita è preclusa dalla indisponibilità di molti elementi (ad esempio, dei dati di conto economico degli ultimi due esercizi, 2010 e 2011, suddivisi per ramo d'azienda);

- gli operatori di settore, ai quali l'offerta in vendita dei due rami aziendali potrebbe esser rivolta sono limitati nel numero (niente affatto paragonabile a quello implicito nel "mercato ideale"), eterogenei per dimensioni (si va da multinazionali quotate, proprietarie di molti parchi di divertimento a piccole imprese proprietarie di attrazioni itineranti, comunemente ascritte alla categoria dei c.d. "giostrai"), e, quindi, dotati di capacità imprenditoriali, progettuali e finanziarie estremamente diversificate;
- manca, infine, una previsione aggiornata dell'imprenditore, concernente la redditività attesa dei due rami aziendali, modulata in funzione dei possibili scenari strategici. I potenziali interessati all'acquisto, sono, pertanto costretti a formulare ipotesi interamente soggettive sulla base di informazioni parziali.

Il complesso di circostanze caratterizzanti l'ipotesi di vendita all'asta dei due rami aziendali consente, pertanto, di ritenere inverosimile che la mera offerta dei medesimi ai potenziali interessati possa far lievitare il prezzo di aggiudicazione sino a raggiungere il più elevato valore attribuibile ai due complessi imprenditoriali per effetto della competizione delle offerte tra loro⁵⁶.

Finalità della valutazione dei due rami aziendali, richiesta dalla Curatela, è, quindi, quella di mitigare per quanto possibile, eventualmente fissando una "base d'asta", la prevedibile inefficienza del processo "teorico" di formazione del prezzo, fondato sulla competizione tra gli acquirenti.

Se non che, a ben vedere, talune delle difficoltà che limitano l'efficiente formazione del prezzo nell'eventuale procedimento d'asta competitiva, costituiscono ostacolo anche alla conduzione di una approfondita valutazione dei due rami aziendali. Esse si sostanziano nella "povertà" delle informazioni disponibili e sono dettagliatamente elencate al paragrafo 1.2

⁵⁶ Il problema è, del resto, comune pressoché a tutte le vendite di beni e di complessi aziendali nel contesto di procedure concorsuali, come attesta – quantomeno nell'ambito geografico campano – il recente epilogo del tentativo di vendita dell'azienda di proprietà della fallita in [REDACTED] & C. [REDACTED] S.p.A., per il marchio della quale, prestigioso e noto internazionalmente, non si è trovato acquirente, col risultato che quel che è restato dell'azienda è stato preso in fitto da un concorrente a poche decine di migliaia di euro al mese.

della Premessa, intitolato “Considerazioni ed Avvertenze”, al quale, onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda.

Ciò premesso, stante l'impossibilità di adottare un approccio avente le caratteristiche di completezza applicativa consentite da informazioni ampie e coerenti, si è scelto di condurre la valutazione dei due rami aziendali ricorrendo al procedimento semplificato di cui ai paragrafi che seguono.

3.2 La delicata scelta della base d'asta

Prima di illustrare nei dettagli il percorso logico-estimativo adottato, occorre sottolineare come le difficoltà tecniche della valutazione e le peculiarità del caso di specie (alle quali si è già più volte fatto riferimento) impongano di considerare le conclusioni di cui alla presente relazione come meramente indicative di un valore teorico dei due rami aziendali, senza garanzia della sua concreta monetizzabilità. Ciò, anche in ragione:

- della rarefazione degli investimenti nel nostro Paese, soprattutto da parte di operatori stranieri;
- degli oggettivi limiti di tempo ai quali è soggetto l'esercizio provvisorio dei due rami aziendali. A questo proposito, la Curatela ha informato chi scrive, per le vie brevi, che la prosecuzione dell'attività oltre il mese di settembre 2012, per via del carattere di stagionalità dei ricavi della stessa, determinerebbe, con ogni probabilità, un disavanzo gestionale del quale la Procedura, impossibilitata a ricorrere al finanziamento del capitale circolante, non potrebbe in alcun modo farsi carico. Ne consegue, che l'eventuale cessione dei due rami aziendali *in funzionamento*, dovrebbe completarsi non oltre la predetta data, a pena dell'eventuale cessazione dell'esercizio provvisorio e del dissolvimento definitivo dell'organizzazione aziendale.



È rimesso alla Procedura se e come tenere conto o meno, di tali profili, oltre che delle conclusioni di cui alla presente relazione, nel fissare la base d'asta e gli altri termini del bando di cessione dei due rami aziendali.

3.3 Valutazione congiunta del ramo "zoo" e del "parco meccanico"

Lo scenario alla base del procedimento estimativo ipotizza che il profilo del soggetto interessato all'acquisizione del parco faunistico e del parco meccanico sia quello di un grande operatore internazionale del settore, interessato a rilanciare, attraverso cospicui investimenti, l'intero complesso aziendale, trasformandolo radicalmente secondo i canoni più moderni ai quali si ispirano realtà italiane di grande successo (Gardaland, Mirabilandia, per citare le due più note in Italia) e che caratterizzano molte iniziative analoghe in tutto il mondo. Il momento particolarmente difficile dell'economia del nostro Paese può, peraltro, rappresentare un serio deterrente al concreto manifestarsi di un interesse all'acquisto dei due rami aziendali nel lasso temporale nel quale si svolgerà la gara.

In ogni caso, un investitore internazionale disponibile ad attuare investimenti rilevanti dovrebbe quantomeno poter contare (v. *supra*, paragrafo "Considerazioni ed avvertenze):

- sulla prosecuzione del contratto di locazione per non meno di venti-trent'anni, ossia per un periodo sufficiente all'ammortamento degli investimenti;
- sulla certezza di poter attuare le modernizzazioni e le ristrutturazioni delle aree interessate, ottenendo all'uopo celermente ogni autorizzazione (il problema principale, a quanto sembra, sussiste a causa del regime vincolistico e di destinazione soprattutto dello "zoo").

Se tali due condizioni non dovessero, al momento dell'indizione dell'asta, essere verificate o, almeno, pressoché certe, nella migliore delle ipotesi l'asta andrebbe deserta. Nella peggiore, l'eventuale assegnatario del complesso aziendale non darebbe seguito all'offerta presentata, con possibili conseguenze litigiose.

La valutazione assume, quindi, che le suddette condizioni siano soddisfatte e verificate (fermo restando, come si è spiegato al paragrafo “Considerazioni ed Avvertenze”, che la presente relazione non costituisce in alcun modo garanzia in tal senso e che ogni eventuale interessato a rilevare il complesso aziendale dovrà, a propria cura e spese, sincerarsi della realtà della situazione).

3.3.1 Procedimento estimativo

Obiettivo della stima, è l'individuazione del valore che un ipotetico investitore internazionale potrebbe rendersi disponibile a riconoscere per l'acquisto dei due rami aziendali. Nel caso ideale, occorrerebbe, a tal fine, disporre di un vero e proprio piano industriale, redatto nella prospettiva individuale del potenziale interessato. Nella fattispecie, non solo un tale documento manca, ma nemmeno vi è un *business plan* aggiornato che delinei benefici e costi dell'investimento nella ristrutturazione e nel rilancio di Edenlandia e del giardino zoologico.

Sia pure a costo di inevitabile approssimazione, si può, tuttavia, far riferimento, *quale mero esempio-tipo di piano industriale strategico*, al *business plan* predisposto per l'odierna Fallita da Studi Finanziari, nel 2009. Esso illustra dettagliatamente, come si è avuto modo di ricordare, il profilo economico e finanziario di un investimento per la modernizzazione ed il rilancio delle tre aree, Edenlandia, “zoo” ed ex Cinodromo, funzionalmente integrate in un unico parco tematico di circa quattordici ettari, con un fabbisogno (comprensivo del prezzo dell'azienda) di euro 51,27 milioni, coperto da capitale proprio per euro 20,35 milioni e finanziamenti di euro 30,92 milioni.

Ciò premesso, il valore potenziale del complesso aziendale (W_A) è, quindi, funzione:

- del valore che assumerà, a regime, il complesso aziendale rilanciato (W_t);
- del tempo occorrente al raggiungimento di tale obiettivo (t);
- del rendimento richiesto in funzione dei rischi e degli obiettivi perseguiti (y);

- degli apporti in capitale proprio (A) effettuati dall'investitore nel complesso aziendale,

secondo la relazione seguente:

$$(W_A + A) \times (1 + y)^t = W_t$$

dalla quale, risolvendo per W_A :

$$W_A = \frac{W_t}{(1 + y)^t} - A$$

Ai fini della determinazione di W_t , si è fatto riferimento alle medie storiche dei moltiplicatori EV/Ebitda e P/E, determinati⁵⁷, eliminando i valori “fuori scala” per un campione di società quotate del settore, applicandoli alle corrispondenti misure di Ebitda e di Utile Netto evincibili dal business plan al quinto anno di attività, che – come si è già avuto modo di ricordare – rappresenta il periodo a regime del rilanciato complesso aziendale (fonte: Standard & Poors Capital IQ):

EV/Ebitda	Nazionalità	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ardent Leisure Group	Australia	17,4	15,9	5,8	10,1	8,1	7,4
Cedar Fair, L.P.	Stati Uniti d'America	10,0	8,3	7,0	6,9	6,8	7,7
Compagnie des Alpes SA	Francia	6,2	7,3	6,4	3,0	4,0	2,5
Euro Disney SCA	Francia	14,0	10,4	7,5	10,3	8,9	9,5
Oriental Land Co. Ltd.	Japan	9,9	9,8	12,6	7,6	7,9	8,8
Parks! America, Inc.	Stati Uniti d'America	n.d.	n.d.	8,4	n.d.	12,5	10,8
Six Flags Entertainment Corporation	Stati Uniti d'America	8,9	9,8	8,6	11,0	10,0	10,5
Aeon Fantasy Co. Ltd.	Giappone	n.d.	4,3	1,2	1,7	1,6	2,3
New Zealand Experience Ltd.	Nuova Zelanda	n.d.	n.d.	2,1	4,8	3,8	5,3
Media		11,1	9,4	6,6	6,9	7,1	7,2
Media storica campione							8,0

⁵⁷ Nella tabella, la sigla n.d. (non disponibile) è riportata in caso di valori negativi o palesemente “fuori scala”, o comunque non evincibili dalla banca dati consultata. Ad esempio, nel caso di Euro Disney, i risultati economici netti sono negativi per quasi tutti gli anni del lasso temporale considerato: 2006: - 55; 2007: - 26; 2008: 1; 2009: - 39; 2010: -28; 2011: -40. Pertanto, non è possibile determinare i moltiplicatori P/E (tranne che per il 2008, esercizio per il quale si ottiene, tuttavia, un valore “fuori scala” a causa degli utili modestissimi).

P/E	Nazionalità	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ardent Leisure Group	Australia	35,9	32,2	7,8	30,4	24,8	17,4
Cedar Fair, L.P.	Stati Uniti d'America	13,7	28,2	13,8	13,4	15,5	27,3
Compagnie des Alpes SA	Francia	13,2	18,0	10,2	12,0	16,0	12,5
Euro Disney SCA	Francia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Oriental Land Co. Ltd.	Japan	33,0	29,2	46,2	23,4	20,7	23,6
Parks! America, Inc.	Stati Uniti d'America	n.d.	n.d.	18,1	n.d.	n.d.	n.d.
Six Flags Entertainment Corporation	Stati Uniti d'America	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	44,8
Aeon Fantasy Co. Ltd.	Giappone	n.d.	15,0	4,7	9,9	11,5	14,7
New Zealand Experience Ltd.	Nuova Zelanda	15,6	8,6	6,9	12,2	7,8	11,6
Media		22,3	21,9	15,4	16,9	16,1	21,7
Media storica campione							19,0

Nel caso dell'utilizzazione del moltiplicatore EV/Ebitda, l'*enterprise value* stimato è stato ridotto della posizione finanziaria indicata nel business plan alla fine del quinto esercizio previsionale, onde pervenire all'*equity value* al tempo t, ossia a W_t .

Il valore di W_t rappresenta, idealmente, quanto l'investitore potrebbe monetizzare, ad esempio attraverso la quotazione dell'acquisita, in base ai valori storicamente riconosciuti dal mercato finanziario per i suddetti moltiplicatori (che, in tal caso, sono utilizzati come c.d. "*exit multiples*").

Un particolare problema di valutazione è rappresentato, nel caso di specie, dalla individuazione di un congruo saggio y . Si tratta del saggio di rendimento-obiettivo dell'investitore strategico, difficilmente individuabile sulla base di informazioni pubblicamente disponibili, trattandosi, nella maggior parte dei casi, di un dato "sensibile", che gli operatori tendono a non rivelare. Maggior trasparenza vi è in merito ai rendimenti conseguiti o attesi da parte dei gestori di fondi di private equity. Studi condotti da accademici sugli investimenti effettuati da tali fondi indicano come il ventaglio dei rendimenti medi storici sia estremamente ampio e variabile (ad esempio, per gli USA, da 0% sino al 35% nell'arco di oltre un ventennio)⁵⁸. Per l'Italia, una recente ricerca⁵⁹ riferisce che i gestori di

⁵⁸ Una sintesi dei rendimenti, per il periodo 1984-2008, si può evincere da una recente presentazione (2010) intitolata *Private Equity: Past, Present, Future*, di Steve Kaplan, della *Booth School of Business* dell'Università di Chicago.

⁵⁹ *Italy Private Equity Confidence Survey*, Primo Semestre 2011, a cura della società di consulenza Deloitte

fondi di private equity si orientano, nei loro investimenti, a rendimenti medi per lo più ricadenti tra il 20% ed il 30%.

Ciò premesso, ai fini della valutazione si è ritenuto, operando una scelta inevitabilmente discrezionale, che un investitore strategico difficilmente assumerebbe il rischio di investire nel complesso aziendale in esame, se non ritenesse di poter conseguire un rendimento medio del 25%-30% all'anno. La scelta di una soglia di rendimento particolarmente elevata si fonda sulle seguenti considerazioni:

- la flessione, in controtendenza rispetto al resto del mondo, avvenuta nel corso del 2010, del numero dei visitatori dei principali parchi di divertimento europei⁶⁰, che appare indicativa di un indebolimento del comparto nel Vecchio Continente, verosimilmente connessa alla crisi in atto dal 2008;
- le particolari difficoltà congiunturali del nostro Paese ed il rischio (non completamente fugato, malgrado gli sforzi dell'attuale governo) che esso possa esser costretto, nel breve-medio periodo, ad abbandonare la moneta unica europea, con conseguente svalutazione degli investimenti effettuati da investitori esteri;
- le incertezze connesse al contesto amministrativo-autorizzativo relativo agli investimenti diretti alla ristrutturazione dello "zoo".

Un ulteriore fattore che ha indotto ad optare per un rendimento-obiettivo vicino agli estremi più elevati risiede, inoltre, nel canone di affitto (v. supra) che [REDACTED] intenderebbe richiedere, pari ad euro 840'000 annui per l'intera superficie ("zoo", parco meccanico ed ex Cinodromo), superiore del 20% rispetto al valore ipotizzato nel business plan elaborato da Studi Finanziari, a sua volta pari ad euro 700'000 all'anno.

Dal valore di Wt, attualizzato al saggio del 27,5% (intermedio rispetto al range 25%-30%) si è, pertanto, detratto il capitale proprio versato dall'investitore per la copertura del fabbisogno

⁶⁰ Come si evince dal più recente studio di TEA/AECOM, intitolato The Global Attractions Attendance Report, pubblicato nel 2011.

relativo agli investimenti (ridotto della quota di prezzo che, nel *business plan* del 2009, era stata inclusa nell'apporto iniziale di *equity*).

La tabella 7 illustra i conteggi effettuati (importi in milioni di euro):

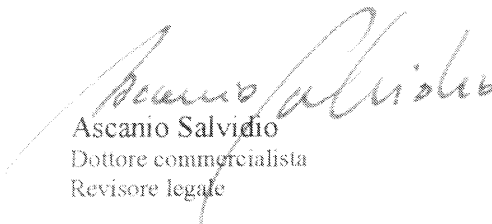
Tabella 7
Valore dell'intero complesso aziendale

Applicazione dei moltiplicatori, attualizzazione, detrazione dell'apporto iniziale di capitale proprio			
EV/Ebitda	8,0	P/E	19,0
Ebitda	9,1	E	3,1
EV	73,4		
PF	-2,4		
W(t)	71,0	W(t)	59,0
Y	27,5%	Y	27,5%
T	5	T	5
Van W(t)	21,07	Van W(t)	17,50
A	10,47	A	10,47
WA	10,60	WA	7,03

La stima effettuata – che, si ripete, è di massima e largamente approssimativa – indica che il valore che un investitore di calibro internazionale, avente un profilo industriale-strategico, potrebbe essere disposto a riconoscere, per l'acquisto dei due rami aziendali, un valore oscillante tra euro 7,03 milioni ed euro 10,6 milioni. Si richiama quanto al paragrafo 1.2 "Considerazioni ed avvertenze".

* * *

Roma, 4 aprile 2012


Ascanio Salvidio
Dottore commercialista
Revisore legale

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Bilancio, redatto in forma abbreviata, di Parks and Leisure S.r.l., dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006;
2. bilancio, redatto in forma abbreviata, di Parks and Leisure S.r.l., dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007;
3. bilancio, redatto in forma abbreviata, di Parks and Leisure S.r.l., dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008;
4. bilancio, redatto in forma abbreviata, di Parks and Leisure S.r.l., dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009;
5. ricorso ex art. 161, comma primo, L.F., depositato da Parks and Leisure S.r.l., del 4 novembre 2010;
6. integrazione al ricorso ex art. 161, comma primo, L.F., presentata da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione all'udienza collegiale del 12 gennaio 2011. Al documento sono allegati:
 - 6.1. relazione dell'Esperto ex art. 161, comma primo, L.F.;
 - 6.2. prospetto contenente il dettaglio dei debiti;
 - 6.3. istanza di transazione fiscale;
 - 6.4. situazione patrimoniale al 31 ottobre 2010;
7. proposta modificativa del ricorso ex art. 161, comma primo, L.F., depositata da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione il 5 luglio 2011. Al documento sono allegati:
 - 7.1. situazione patrimoniale di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione al 25 febbraio 2011;
 - 7.2. offerta di acquisto del ramo aziendale "zoo", inviata dalla società [REDACTED] il 1 giugno 2011;
 - 7.3. proposta irrevocabile di acquisto del ramo aziendale "zoo", inviata dalla società [REDACTED] il 3 luglio 2011;
 - 7.4. proposta irrevocabile di acquisto del ramo aziendale "Edenlandia", inviata dalla società [REDACTED] il 1 luglio 2011;
 - 7.5. piano industriale strategico, esercizi 2012-2016;
 - 7.6. attestazione di riconoscimento di debito, sottoscritta dal [REDACTED] e istanza di modifica di transazione fiscale;
 - 7.7. relazione dell'Esperto ex art. 161, comma primo, L.F., nonché relazione giurata ex art. 160, L.F., redatte dal dott. Massimo D'Ambrosio;
 - 7.8. elenco dei creditori;
 - 7.9. elenco delle attività presenti nel parco non di proprietà di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, nonché elenco delle attività date in concessione a terzi;
8. atto di revoca della proposta concordataria, depositato da Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, il 30 settembre 2011;
9. sentenza n. 307/2011 di non luogo a procedere sulla domanda di concordato preventivo e di contestuale dichiarazione del fallimento di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, emessa dal Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare, depositata in Cancelleria il 12 ottobre 2011;

10. decreto emesso dal Giudice Delegato al fallimento 307/2011, dott. Nicola Graziano, con il quale autorizza alla continuazione temporanea dell'esercizio d'impresa di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, sino al 31 maggio 2012;
11. stima del valore vanale d'utilizzo dei cespiti di proprietà di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, relativi al Parco Edenlandia, condotta da [REDACTED];
12. piano di rilancio "Edenlandia & Zoo", predisposto per conto di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, nel 2009, da "Studi Finanziari". Si precisa che dalla copia in formato cartaceo fornita allo scrivente mancano le pagine da 40 a 47;
13. bilancio di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione, al 12 ottobre 2011, corredato di una nota illustrativa e di una situazione contabile di verifica alla stessa data, predisposto a cura del cessato amministratore e depositato presso la Curatela, il 2 febbraio 2012;
14. atto costitutivo di Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione;
15. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 1995;
16. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 1996;
17. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 1997;
18. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 1998;
19. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 1999;
20. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2000;
21. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2001;
22. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2002;
23. elenco dei soci di Osai, estratto dalla banca dati Cerved;
24. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2003;
25. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2004;
26. bilancio di Osai S.p.A. relativo all'esercizio 2005;
27. bilancio di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. relativo all'esercizio 1995;
28. bilancio di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. relativo all'esercizio 1996;
29. bilancio di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. relativo all'esercizio 1997;
30. bilancio di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. relativo all'esercizio 1998;
31. bilancio di Giardino Zoologico di Napoli S.r.l. relativo all'esercizio 1999, al 2000 ed al 30 aprile 2001;



32. verbale di interrogatorio del legale rappresentante della società Fallita da parte del curatore, del 3 febbraio 2012;

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'M' or similar character, located in the upper right quadrant of the page.

Allegato A



Mariavalentina Puca Giusti
NOTAIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ad uso non abitativo - ex art. 27 della legge 392/1978

TRA

██████████ cf. ██████████, in persona del
Presidente e legale rapp.te p.t. comm. Ferdinando Morra in
virtù dei poteri conferitigli con delibera del 30.03.2012 dal
Consiglio di Amministrazione, con sede legale in Napoli al
Viale J. F. Kennedy n. 54, iscritta al Registro delle Imprese
di Napoli al n. 564495;

E

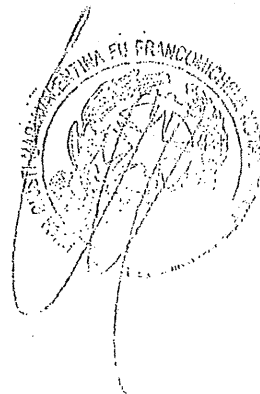
Studio Giordano Associazione Professionale Dottori
Commercialisti, Curatore del Fallimento della Società Parks &
Leisure s.r.l. in liquidazione cf. 05199071217, in persona
del dott. Salvatore Lauria Responsabile del Procedimento n.
307/11 aperto presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di
Napoli - G.D. dott. Nicola Graziano;

PREMESSO CHE

1. la ██████████ è proprietaria del complesso
immobiliare della consistenza di mq. 38.000 circa adibito a
parco ricreativo denominato Edenlandia e riportato in NCT del
Comune di Napoli alla P.ta 3013, fol. 206, che insiste su
porzione delle p.lle 82/341/337/340/339, sito in Napoli ed
avente accesso da V.le J.F. Kennedy e da Via Privata
Antoniotto Usodimare, confinante a nord con il giardino
zoologico, a sud con V.le Kennedy, ad est con Viale
Usodimare, ad ovest con l'area già adibita a cinodromo e con
la piscina Scandone; il tutto come indicato nella planimetria
allegata al presente atto sotto la lettera "A";
2. la ██████████ è altresì proprietaria dell'ulteriore
compendio immobiliare della consistenza di mq. 13.600 circa
già adibito a Cinodromo e riportato in NCT del Comune di
Napoli alla P.ta 3013, fol. 206, p.lla 250 confinante a sud
con V.le Kennedy, ad ovest con Via Labriola, ad est con il
complesso menzionato al capo 1 del presente contratto, a nord
con la piscina Scandone; il tutto come indicato nella
planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";
3. la ██████████ è inoltre proprietaria del
complesso immobiliare della consistenza di mq. 80.000 circa
adibito a Parco Zoologico e riportato in NCT del Comune di
Napoli alla P.ta 3013, fol. 7, p.lla
35/36/39/40/41/42/44/45/47, nonché p.lla 26, sub 1.2,
confinante con Viale J.F.Kennedy, con complesso immobiliare
della Mostra destinato a Parco ricreativo denominato
Edenlandia e con la Piscina Comunale Scandone, il tutto come
indicato nella planimetria allegata al presente atto sotto la
lettera "A";
4. le aree oggetto del presente contratto venivano
concesse in locazione a mezzo di tre distinti contratti tutti
sottoscritti in data 25.07.2005 dalla ██████████
5. in data 29.09.2005 la ██████████ conferiva nel

Registrato a
Castellammare di Stabia
il 05 aprile 2012
n. 2507 serie 1T

Trascritto a: NAPOLI 1
il 05 aprile 2012
n. reg. generale: 9004
n. reg. particolare: 6663



capitale sociale della propria controllata Parks & Leisure S.r.l. il proprio ramo di azienda costituito, *inter alia*, dal Complesso Immobiliare de quo;

6. con sentenza n. 10616/09, coperta da giudicato, il Tribunale di Napoli statuiva la definitiva cessazione per inadempimento della conduttrice della locazione avente ad oggetto l'area denominata "Edenlandia", collegata alla locazione dell'area Zoo e Cinodromo per espressa pattuizione contrattuale (art. 15 del contratto Edenlandia; art. 13 contratto Zoo entrambi del 25.07.2005; art. 16 contratto "Cinodromo del 25.07.2005), contestualmente dichiarando la inopponibilità alla [redacted] dell'atto di conferimento di ramo d'azienda intervenuto tra [redacted] e Parks & Leisure srl;

7. con sentenza del 12 ottobre 2011 la Parks & Leisure S.r.l. veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Napoli, il quale tuttavia autorizzava l'esercizio provvisorio dell'impresa fino alla data del 21 novembre 2011;

8. con successivo provvedimento del 21 novembre 2011 il Tribunale di Napoli autorizzava la prosecuzione temporanea dell'esercizio d'impresa della società fallita Parks & Leisure s.r.l. in liquidazione fino al 31 maggio 2012;

9. nelle more della gestione temporanea dell'esercizio di impresa di cui al precedente punto 7, il Tribunale prevedeva la predisposizione di un bando di gara di respiro internazionale che, nella propria stesura, tenesse in debito conto anche le aspettative della [redacted]

10. la stessa esistenza dell'azienda della Società fallita Parks & Leisure s.r.l. si connota, tra l'altro, per il contratto di locazione delle aree, di cui ai punti 1 2 e 3 delle premesse del presente contratto, sulle quali la relativa attività insiste;

11. il Fallimento della Parks & Leisure srl ha interesse ad ottenere un impegno della [redacted] a concedere in locazione le aree oggetto del presente contratto al fine di rendere percorribile il progetto di vendita dell'azienda fallita;

12. la [redacted] oltre che al recupero del credito vantato, ha interesse alla riqualificazione dell'area e pertanto si è dichiarata disponibile a collaborare per la migliore risoluzione dei problemi che hanno interessato l'area oggetto del presente contratto, nei termini adottati dall'Assemblea dei Soci tenutasi il 17.11.2011, nella quale è stato confermato «... l'interesse di [redacted] a concorrere alla prosecuzione dell'esercizio provvisorio per un tempo limitato e definito necessario per determinare le condizioni per indire un bando di gara internazionale per lo sviluppo del Parco del Tempo Libero» essendo per [redacted] [redacted], determinante operare per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio aziendale, per cui è necessario

correlare, da un lato, la propria iniziativa al rispetto dei principi di corretta amministrazione e del riconoscimento dei diritti indisponibili conseguenti ai rapporti locativi intercorrenti, dall'altro ed in misura prevalente, di puntare con determinazione su una strategia che assicuri al Parco del Tempo Libero una prospettiva di qualificato e consolidato sviluppo strutturale e qualitativo di livello nazionale». La [redacted] addiviene dunque alla stipula di un contratto di locazione ritenendo che ciò sia «... condizione unica ed ottimale per assicurare nel tempo, a [redacted] la piena rivalutazione e la adeguata redditività delle aree locate e del patrimonio aziendale». «... obiettivo strategico di MdO per incamerare risorse economiche adeguate, corrispondenti al valore d'uso delle aree, è di condurre e gestire un processo diretto alla valorizzazione ed alla redditività delle aree stesse attraverso un bando di gara internazionale per la vendita della azienda fallita e la conseguente nuova assegnazione delle aree ...».

13. il presente contratto di locazione costituisce un bene del complesso aziendale del quale, ai sensi e nel rispetto degli artt. 105, 107 e ss. 1. fall., si procederà alla vendita, nel quale, conseguentemente, subentrerà ex art. 2558 c.c. il soggetto che si renderà acquirente dello stesso;

14. la [redacted] ha precisato i requisiti tecnico-giuridici che devono essere posseduti dal soggetto, del quale sin d'ora acconsente il subentro nel presente contratto, come precisati nel successivo art. 5;

15. sono, pertanto, intercorse serie trattative tra le parti, all'esito delle quali le stesse si sono dichiarate disponibili a sottoscrivere il presente contratto di locazione soggetto alle condizioni di seguito espresse, ivi incluse le condizioni sospensive di cui al successivo art. 5.

Tra le costituite parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - OGGETTO E CONSENSO

La [redacted] concede in locazione al conduttore che, come in epigrafe rappresentato, accetta, il complesso immobiliare meglio descritto ai capi 1, 2 e 3 ivi compresi gli edifici insistenti sulle aree indicate della parte "Premesso" del presente contratto che si abbiano qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Il bene oggetto della locazione viene concesso per esclusivo uso di Parco del Tempo Libero, qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto; a tal fine il locatore potrà avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

Al conduttore è espressamente vietato svolgere nel complesso



immobiliare oggetto della locazione le seguenti attività:

- a) congressuali;
- b) fieristiche;
- c) corsi di formazione per adulti (esclusi quelli destinati alla formazione di suoi dipendenti e/o collaboratori e/o esperti e/o studiosi in tema ambientale e/o zoologico);
- d) concorsi per qualsiasi impiego e/o attività professionale;
- e) spettacoli e/o eventi culturali (cinema - teatro - danza - prosa - lirica) nonché spettacoli musicali (musica classica, sinfonica, da camera, contemporanea) per un pubblico superiore a 1.000 persone per giorno in strutture al coperto e/o dedicate;
- f) gestione di impianti sportivi.

Art. 2 - DURATA

La durata della presente locazione è stabilita, ex art. 27 legge 392/78, in anni 14 (quattordici) con decorrenza dal verificarsi dell'ultima delle condizioni sospensive di cui al successivo art. 5.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un periodo di anni sei ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione; la [redacted] espressamente rinuncia al diritto d'intimare disdetta del contratto ex artt. 28/29 L. 392/78 alla prima scadenza, ancorché ricorrano i motivi tassativamente previsti dalla menzionata legge.

Art. 3 - CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 840.000,00 (ottocentoquarantamila/00) annui oltre IVA - di cui € 660.000,00 imputabili alle aree Edenlandia e Cinodromo, ed € 180.000,00 imputabili all'area Giardino Zoologico - da pagarsi in rate mensili anticipate di € 70.000,00 (settantamila/00) oltre IVA, dichiarando la parte locatrice, ai sensi dell'art. 35 co. 8 lett. A del D.L. 223/06 convertito in legge 248/06 che ha riformulato l'art. 10 n. 8 del DPR 633/72, che intende avvalersi, per il presente contratto, dell'assoggettamento ad IVA ed in virtù di ciò verrà applicata l'IVA alle fatture che saranno emesse.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente di [redacted] che provvederà a trasmettere alla locatrice le coordinate bancarie.

Il conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Cedono inoltre a carico del conduttore tutti gli oneri accessori (quali a titolo esemplificativo: [redacted])

TARSU etc.).

Il mancato pagamento del canone, decorsi i termini di legge, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

In considerazione dei lavori necessari all'attuazione del progetto di rilancio di cui all'art. 6 e di quelli ulteriori necessari per rendere il bene oggetto della locazione più adatto all'uso cui il locatore intende destinarlo, il canone verrà corrisposto per i primi 12 mesi di locazione, nella minor misura di € 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00) oltre IVA mensile.

L'onere di pagamento del canone avrà decorrenza dalla data di effettiva immissione dell'aggiudicatario nella materiale detenzione del bene.

Art. 4 - ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, il canone locativo verrà annualmente aggiornato, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente e determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.

L'aggiornamento ISTAT del canone locativo avverrà automaticamente anche senza espressa richiesta del locatore; nel caso di mancato adeguamento spontaneo da parte del conduttore, la parte locatrice avrà diritto al recupero dei mancati adeguamenti anche per le mensilità arretrate.

ART. 5 - CONDIZIONI SOSPENSIVE

L'efficacia del presente contratto di locazione è soggetta al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive:

1. entro la data del 30.11.2012 dovrà essere intervenuta l'aggiudicazione definitiva dell'azienda di proprietà del fallimento Parks & Leisure S.r.l. nei sensi di cui in premessa;

2. l'acquirente dell'azienda dovrà fornire prova, entro la medesima data del 30.11.2012 di essere in possesso dei requisiti tecnico-giuridici, organizzativi e patrimoniali adeguati ed idonei con l'attività oggetto del presente contratto, oltre ad una esperienza pluriennale nella gestione di strutture ed attività per il tempo libero od attività equipollenti.

Detti requisiti potranno essere posseduti anche dall'eventuale società controllante.

Nel medesimo termine del 30.11.2012 l'aggiudicatario dovrà fornire a [REDACTED] certificazione antimafia e certificati attestanti la inesistenza di procedure concorsuali a carico della stessa nell'ultimo quinquennio.

Tutte le sopra elencate condizioni sospensive dovranno

verificarsi entro il termine perentorio del 30.11.2012, decorso il quale il presente contratto cesserà di avere efficacia obbligatoria per [REDACTED]

- ART. 6 -

OPERE DI ADEGUAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La parte conduttrice dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente contratto e di averlo riscontrato adatto all'uso al quale intende destinarlo. Tutte le opere di adeguamento della struttura saranno effettuate a cura e spese della conduttrice - essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo - in ottemperanza al progetto che sarà redatto dalla conduttrice. In particolare le opere di adeguamento sulle quali il conduttore è tenuto, ove necessario ad intervenire, consistono:

- Ripristino Colonnato con Archi ingresso zona Edenlandia - stima dell'intervento € 450.000,00;
- Ripristino laghetto zona Edenlandia - stima dell'intervento € 200.000,00;
- Consolidamento Tribune area ex Cinodromo - stima dell'intervento € 250.000,00;
- Messa in sicurezza degli edifici esistenti nell'area zoo, quali bar-ristorante, Villa Leonetti, fabbricati uffici etc. - stima dell'intervento € 400.000,00;
- Consolidamento della pensilina di accesso all'area zoo - stima dell'intervento € 850.000,00;
- Ripristino recinti, voliere e gabbie dell'area zoo - stima dell'intervento € 150.000,00.

La Condittrice, pertanto, predisporrà a propria cura e spese un progetto di adeguamento del Complesso Immobiliare nel rispetto della destinazione d'uso dello stesso, delle norme di legge applicabili, nonché dei vincoli paesaggistici ed architettonici su di esso gravanti che la conduttrice dichiara di conoscere.

La Condittrice sottoporrà il progetto di adeguamento alla Locatrice, la quale avrà facoltà, entro i successivi 30 (trenta) giorni, di formulare i propri eventuali rilievi e/o di accettare in tutto o in parte il progetto. Qualora la Locatrice non effettuasse rilievo alcuno, omettesse di effettuare rilievi nel termine previsto di 30 (trenta) giorni, ovvero qualora la Condittrice non condividesse i rilievi formulati dalla Locatrice, le opere non potranno essere effettuate, in difetto, ove comunque eseguite, la conduttrice sarà tenuta alla riduzione in pristino.

La Mostra d'Oltremare spa avrà facoltà di modificare od integrare il progetto nella parte in cui le opere a realizzarsi dovessero comportare violazioni della vigente normativa e/o dei vincoli architettonici gravanti sul bene.

Il parere della Soprintendenza sarà vincolante per le Parti.

Tutte le opere progettate saranno realizzate a perfetta

regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme di sicurezza ed a totale cura e spesa della Conduttrice.

La Conduttrice dovrà consentire, per tutta la durata della locazione, in ogni momento, l'accesso del personale tecnico delegato dalla Locatrice e/o dalla Soprintendenza su semplice preavviso (anche telefonico) onde permettere sopralluoghi e/o verifiche della corrispondenza delle opere in corso di realizzazione e/o di quelle già ultimate, con quelle riportate nei progetti.

La conduttrice prende atto che, per l'area destinata a Giardino Zoologico, la società fallita - in data 18 novembre 2005 - ha presentato al Ministero dell'Ambiente istanza per il rilascio della licenza di cui all'art. 4 co. 1 D.Lgs 73/2005 e che attualmente è ancora in corso il procedimento istruttorio volto all'ottenimento delle autorizzazioni che resta subordinata all'adeguamento della struttura in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 3 del menzionato D.Lgs., all'esatta osservanza delle propedeutiche prescrizioni disposte dal CITES nel 2004, nonché alle prescrizioni previste dal Dipartimento di Prevenzione della Sanità Pubblica Veterinaria di Napoli nell'anno 2010 - che qui si abbiano tutte per integralmente riportate e trascritte - che la conduttrice, con la sottoscrizione del presente atto espressamente dichiara di conoscere; e si obbliga al compimento di ogni altra attività idonea al superamento dell'attuale struttura del Giardino Zoologico compreso il suo ammodernamento ed il miglioramento delle strutture con particolare riguardo a quelle che ospitano gli animali pericolosi ai fini della idoneità della struttura a detenere gli stessi in osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6 legge 150/92.

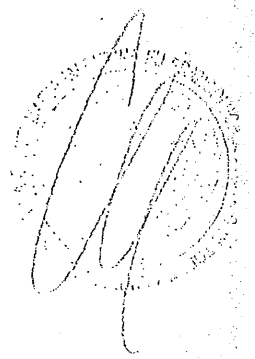
Art. 7 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice consegnerà, nel termine perentorio del 30.11.2012, fideiussione bancaria a "prima richiesta" che preveda l'espressa rinuncia del fideiubente alla preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primario istituto bancario, per un massimale pari a non meno di 12 mensilità di canone comprensive di IVA pena la risoluzione, ipso iure, del contratto per inadempimento del conduttore.

La Conduttrice manterrà in vigore tale fideiussione per l'intera durata del presente contratto.

Art. 8 - GARANZIA ASSICURATIVA

La conduttrice dovrà stipulare, con primaria Compagnia, idonee polizze assicurative, con validità per l'intera durata della detenzione e sino al rilascio del bene, a copertura dei rischi per Responsabilità Civile verso Terzi, Incendio, Catastrofi Naturali (ad es. alluvioni, inondazioni, terremoto etc.) con massimale unico di € 2.000.000,00 (duemilioni/00) e



con limite di € 1.000.000,00 (unmilione/00) per ogni persona. Copia delle suddette polizze dovrà essere consegnata alla locatrice entro e non oltre il termine di gg. 30 dalla intervenuta immissione nella detenzione del complesso immobiliare in oggetto da parte dell'aggiudicatario. Copia delle quietanze dei premi periodicamente pagati andrà poi consegnata alla locatrice nel termine di gg. 30 da ogni singolo pagamento. Il mancato rispetto delle pattuizioni di cui al presente articolo comporterà la risoluzione ipso iure del contratto di locazione.

Art. 9 - MANUTENZIONE

La parte conduttrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione, nonché tutte le opere di manutenzione agli impianti ed alle strutture realizzate dal conduttore in esecuzione del progetto di rilancio dell'area.

Art. 10 - INNOVAZIONI

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i beni oggetto della locazione ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

In mancanza di esplicita autorizzazione, il conduttore non potrà apportare all'immobile locato modifiche e/o innovazioni; questi non avrà comunque diritto ad alcuna indennità per eventuali miglioramenti, anche se espressamente autorizzati dal locatore. Ogni modifica o miglioramento che non possa essere rimossa senza arrecare danno al bene locato, resterà acquisita all'immobile e nulla sarà dovuto al conduttore a titolo di indennità.

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

Art. 11 - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è custode della cosa locata.

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia e di eseguire tutte le riparazioni poste a suo carico come sopra indicate.

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore in buono stato locativo.

Il perimento ed il deterioramento avvenuti durante la locazione sono, in ogni caso, a carico del conduttore, ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

La conduttrice è obbligata ad osservare scrupolosamente il regolamento della [REDACTED] con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni, che dichiara di ben conoscere.

Art. 12 - PENALI

In caso di ritardo nella riconsegna del bene al locatore, il

conduttore dovrà corrispondere una indennità di occupazione, pari al doppio dell'ultimo canone pagato, per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione fino al giorno di riconsegna del complesso immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 13 - FORNITURE E UTENZE

Il conduttore, all'atto della immissione nella detenzione del bene, si impegna alla stipula dei contratti per forniture idriche ed elettriche, con accollo dei relativi costi di attivazione e dei consumi.

Art. 14 - ISPEZIONI

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Art. 15 - DANNI - ESONERO DI RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di terzi, così come lo esonera da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 16 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare in oggetto né cedere il contratto di locazione senza espresso consenso scritto del locatore.

In caso di cessione del contratto di locazione il conduttore non è comunque liberato dal pagamento del canone locativo; del pari il conduttore non è liberato dal pagamento del canone locativo nel caso di cessione di ramo d'azienda.

Art. 17 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Il conduttore potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento salvo preavviso non inferiore a mesi sei da notificare presso la sede legale della [REDACTED] spa a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il conduttore dichiara che l'immobile in oggetto verrà utilizzato per l'esercizio di attività che comporta contatti diretti con il pubblico; pertanto, alla scadenza del rapporto di locazione, il conduttore avrà diritto all'indennità per perdita di avviamento prevista dall'art. 34 della legge 392/1978.

Art. 18 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari anche esecutivi, ancorché intervenuti successivamente all'effettivo rilascio del bene locato, il conduttore elegge domicilio presso il compendio immobiliare sito in Napoli al Viale J.F. Kennedy 76 oggetto del presente contratto.

La [REDACTED] resta domiciliata presso la propria sede legale.

Art. 19 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore al trattamento dei propri dati personali.

Art. 20 - SPESE E TRATTAMENTO FISCALE

Cedono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Avendo parte locatrice optato per l'assoggettamento del presente contratto all'Imposta sul Valore Aggiunto ai sensi dell'art. 35 co. 8 lett. A del D.L. 223/06 convertito in legge 248/06 che ha riformulato l'art. 10 n. 8 del DPR 633/72, l'imposta di registro andrà corrisposta nella misura dell'1% annuo.

L'imposta di registro sarà versata a cura della locatrice con conseguente addebito del 50% alla parte conduttrice.

Art. 21 - RISOLUZIONE

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti tutti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione e la conseguente applicazione della penale nella misura indicata all'art. 12.

Art. 22 - RINVIO


Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392 nonché, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.


Art. 23 - FORO COMPETENTE

Le parti convengono la competenza territoriale esclusiva del Foro di Napoli per qualunque controversia avente ad oggetto l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto (anche dopo il suo esaurimento).

Napoli, lì 04.04.2012

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO


Il Presidente


Firmato: Ferdinando Morra

Fallimento Parks & Leisure s.r.l. in liq.

dott. Salvatore Lauria

Responsabile del Procedimento n. 307/11

Curatore Studio Giordano

Firmato: Salvatore LAURIA.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 ss. cod. civ. si approvano espressamente le condizioni e le clausole previste dagli articoli: art. 1 (oggetto e limitazioni); art. 5 (condizioni sospensive); art. 6 (opere di adeguamento); art. 7 (fideiussione); art. 8 (garanzia assicurativa); art. 9 (manutenzione); art. 12 (penali); art. 4 (adeguamento ISTAT).

Fallimento Parks & Leisure s.r.l. in liq.

dott. Salvatore Lauria

Responsabile del Procedimento n. 307/11

Curatore Studio Giordano

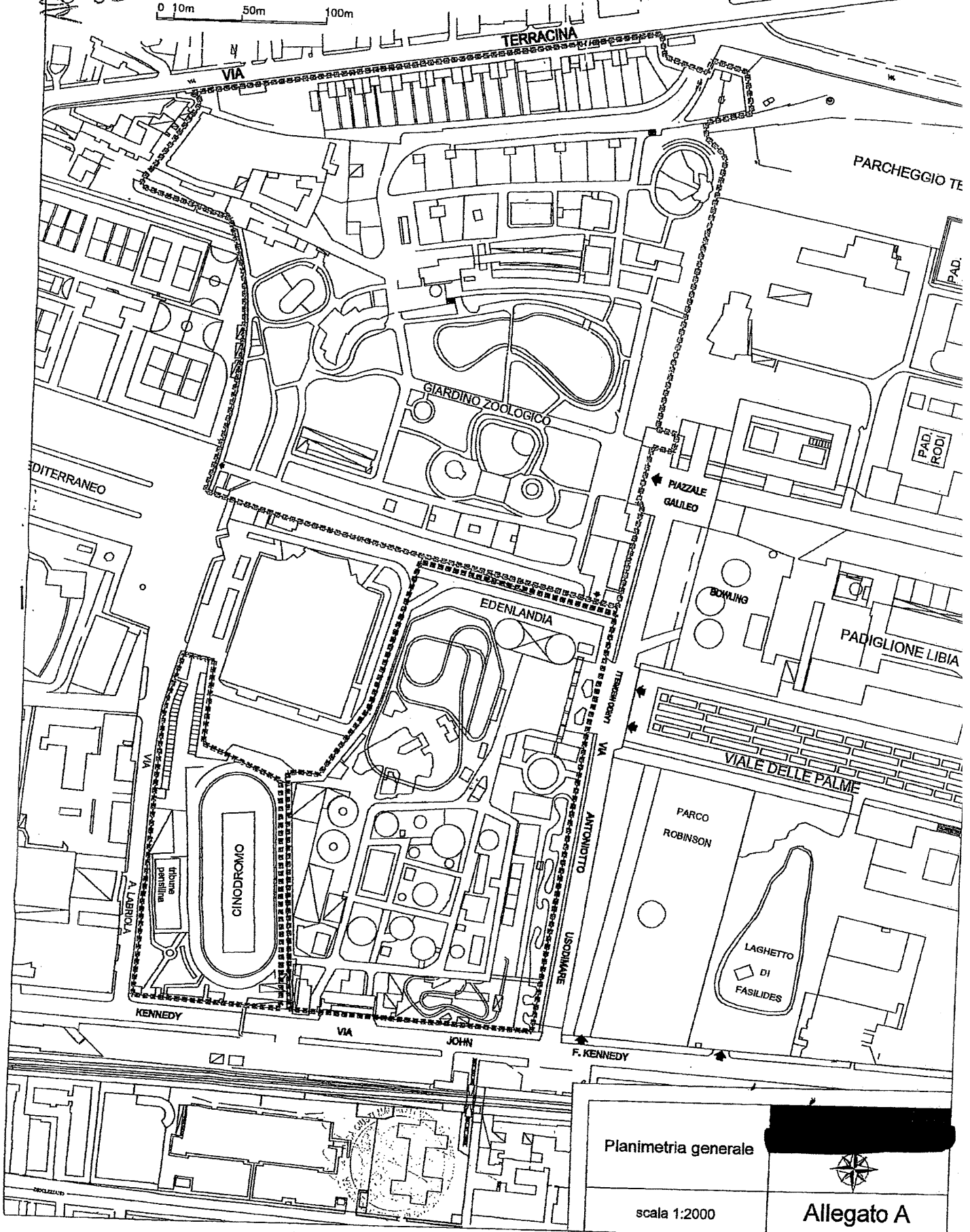
Firmato: Salvatore LAURIA.

Atto A
del 1° ATC
R. del. 24.86

Progetto



0 10m 50m 100m



Planimetria generale

scala 1:2000

Allegato A