

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE PENALE E MISURE DI PREVENZIONE
PROC. N. 11/2017 R.M.P.
AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO DOTT. CALOGERO CRACÒ
GIUDICE DELEGATO: DR.SSA. ROBERTA NODARI

COMPLESSO ALBERGHIERO GIARDINO DI COSTANZA RESORT.
MAZARA DEL VALLO (TP) - SICILIA

PREMESSA

la SOCIETÀ MEDITERRANEA S.P.A. in amministrazione giudiziaria con sede in **Mazara del Vallo (TP)** alla via Salemi km 6,800, p.iva 01895110813, è proprietaria del complesso alberghiero denominato “**Giardino di Costanza Resort**”, azienda composta da due rami denominati “Hotel Giardino di Costanza” e “Villa Fontanasalsa”, che si trovano in Mazara del Vallo (TP) ai km 7,100 e 6,800, nonché dallo stabilimento balneare “Lido di Costanza”, presente in Mazara del Vallo (TP), alla contrada Nicola Sottano, s.p. Torretta-Granitola.

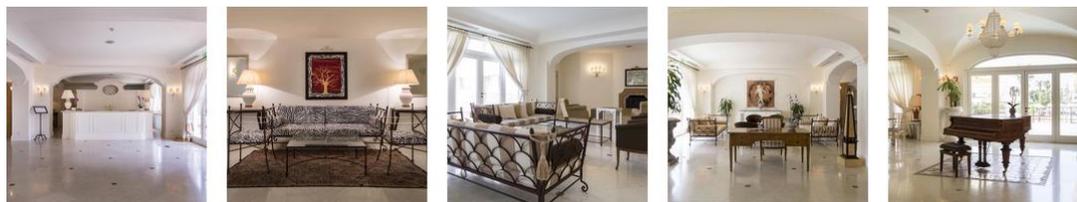
Il complesso aziendale è in questo momento concesso in affitto. Tuttavia, il contratto è in scadenza il 30.11.2019 e l'amministrazione giudiziaria, chiamata a gestire l'azienda per il Tribunale di Trapani, intende acquisire eventuali offerte per l'affitto da parte di altre catene alberghiere che dovessero manifestare interesse.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Il complesso alberghiero si trova a poco più di un'ora dall'aeroporto di Palermo, circa 45 minuti dall'aeroporto di Trapani ed a breve distanza da importanti località d'interesse turistico quali Selinunte, Segesta, Mothia, Erice, riserva naturale dello Zingaro, Isole Egadi, Pantelleria, Stagnone.



La struttura è costituita a piano terra da ampia hall con area direzione/contabilità, camere per gli ospiti, gazebo esterno con locale tecnico, piscina esterna.



Ai piani superiori sono presenti camere per gli ospiti, solarium e locali tecnici.

L'albergo dispone di 91 lussuose camere distribuite secondo varie tipologie: alcune

giocano sul tema del colore, altre su quello dello stile architettonico: Arabo, Barocco, Liberty, Caltagirone.

In particolare sono presenti:

23 camere doppie *Superior*, situate al secondo piano, che presentano una superficie di 48 mq (compreso il balcone di 3 mq) e godono di vista sul giardino interno e sulla piscina.

12 camere doppie *Grand Superior*, situate al primo piano, che presentano una superficie di 61 mq (compreso il terrazzo di 17 mq) e godono di vista sul giardino interno e sulla piscina.



43 camere doppie *Deluxe*, situate al primo e al secondo piano, che presentano una superficie di 48 mq (compreso il balcone di 3 mq) e godono di vista sulla campagna siciliana.



Le Junior suite del Resort annoverano elementi della tradizione che riflettono lusso e comfort unico. Più precisamente sono presenti:



2 Junior Suite Jacuzzi, entrambe di 80 mq (compreso il terrazzo di 35 mq), che sono situate al primo piano;

1 Junior Suite Costanza, situata al secondo piano su una superficie di 45 mq, che dispone di un incantevole letto matrimoniale a baldacchino e di terrazzo esterno di 35 mq.



Le lussuose Suite presenti nel Resort sono così distribuite:

4 Suite Campagna, composte da due ambienti separati su una superficie di 63 mq: una camera con letto matrimoniale king e un ampio soggiorno con divano letto. Offrono la vista sulla campagna siciliana con i suoi vigneti ed uliveti e dispongono di due balconi di 3 mq;

3 Corner Suite, composte da due ambienti separati su una superficie di 67 mq: una camera con letto matrimoniale king e un soggiorno con divano letto. Dispongono di due balconi di 3 mq e godono di vista sul giardino interno e sulla piscina;

1 Grand Corner Suite, composta da due ambienti separati: una camera con letto matrimoniale king e un soggiorno con divano letto. Vanta un'ampia superficie di 145 mq compreso il terrazzo di 81 mq e gode di vista sul giardino interno e sulla piscina.

Di particolare pregio sono le 2 Penthouse Suite di 130 mq situate all'ultimo piano



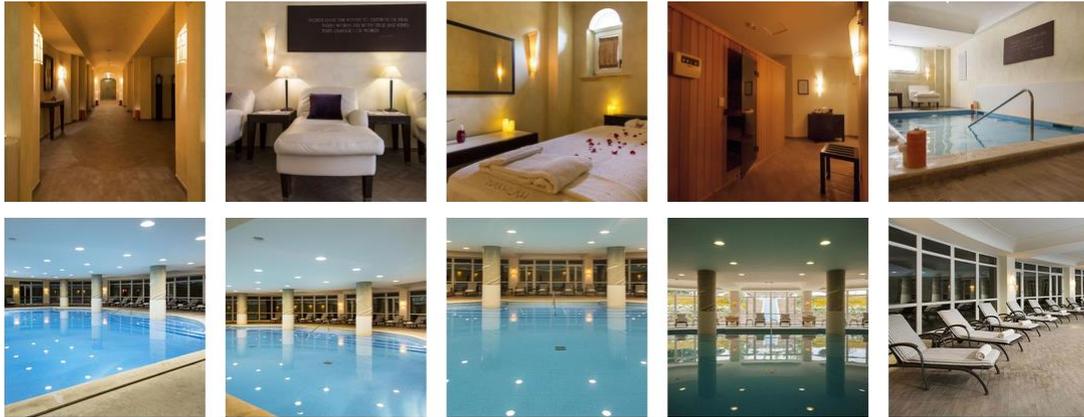
dell'edificio, con terrazza di 700 mq e piscina panoramica privata.

Nella struttura sono inoltre presenti ristorante, lobby bar, pool bar, attrezzature sportive



(due piscine all'aperto, una coperta e riscaldata, palestra, campi da tennis), centro benessere, enoteca.





Riassumendo, la struttura si sviluppa come di seguito:

- il **piano basso**, facilmente accessibile dall'area circostante alla struttura, ospita centro benessere, piano bar, sala prima colazione, enoteca, sala riunioni, locale lavanderia e locali di servizio;
- il **piano rialzato** di compone di 37 tra camere e suite così articolate: 5 Camere Doppie Superior, 6 Camere Doppie Grand Superior, 19 Camere Deluxe, 2 Junior Suite Jacuzzi, 2 Campagna Suite, 2 Corner Suite, 1 Grand Corner Suite, tutte fornite di bagno privato. Il piano rialzato comprende anche hall di mq 250, sala lettura, bar, retrobar, deposito bagagli, servizi accessori, segreteria e direzione per la rimanente superficie;
- il **primo piano** interamente destinato a 52 tra camere e suite così articolate: 18 Camere Doppie Superior, 6 Camere Doppie Grand Superior, 24 Camere Deluxe, 1 Junior Suite Costanza, 2 Campagna Suite, 1 Corner Suite, tutte fornite di bagno privato, corridoi e hall di piano per la superficie residua;
- il **piano attico** è suddiviso in 2 Penthouse Suite.



L'attrezzato centro congressi del Giardino di Costanza Resort, inserito nel suggestivo contesto di un baglio del 1860 completamente restaurato (**Villa Fontansalsa**), si estende su un'ampia aria destinata ad ospitare eventi, che dispone di accesso separato dall'hotel e di spazi esterni organizzati tra rigogliosi giardini e gazebi.



In particolare, la struttura è composta da atrio, patio interno, sale multifunzione, n. 3 saloni per attività di banqueting ed un locale cucina che misura circa 250 mq.



Infine, lo stabilimento balenare **Lido di Costanza**, dotato delle necessarie concessioni demaniali e autorizzazioni amministrative, è composto da locale attrezzato a bar e ristorante con annessi cucina, bagni e deposito, oltre alle attrezzature da spiaggia e diving center.



-:-

Il complesso aziendale alberghiero è stato stimato euro 26.100.000 dal Tribunale di Marsala nell'anno 2012. Questa stima è stata successivamente ridotta ad euro 23.460.000 anche in considerazione della perdita del marchio precedente (Kempinski Hotels).

ASPETTI PROCEDURALI E RISVOLTI CONTRATTUALI.

La Società Mediterranea s.p.a., posta in liquidazione dal giorno 1.7.2011, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Marsala il 18.12.2012.

Successivamente, in data 20.7.2018, il Tribunale di Trapani ha disposto il sequestro, *ex* 20 d.lgs. n. 159/2011, del complesso dei beni aziendali e della maggioranza del capitale sociale.

Contestualmente, il medesimo Tribunale ha nominato un amministratore giudiziario, dr. Calogero Cracò, cui è stata assegnata la gestione del complesso aziendale della Società Mediterranea s.p.a. e della maggioranza delle azioni, per effetto della prevalenza del sequestro di prevenzione rispetto alla procedura fallimentare (art. 64, d.lgs. n. 159/2011).

Pertanto, l'Amministratore giudiziario è chiamato a gestire la struttura alberghiera per la durata del procedimento di prevenzione pendente innanzi al Tribunale di Trapani.

In caso di confisca di secondo grado, cioè di conferma da parte della Corte di Appello di Palermo della confisca eventualmente disposta in primo grado dal Tribunale di Trapani, l'amministrazione dei beni in questo momento sequestrati sarebbe curata dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati (ANBSC), che si avvarrà per la gestione di un coadiutore di regola individuato nello stesso amministratore giudiziario nominato dal Tribunale (art. 38, comma 3, e 44, comma 1, d.lgs. n. 159/2011).

L'affitto dell'azienda è un potere dell'amministratore giudiziario, subordinato a preventiva autorizzazione del Giudice Delegato *ex* art. 41, comma 2 *bis*, d.lgs. n. 159/2011.

Il procedimento di prevenzione è destinato a concludersi o con la confisca dell'azienda, che sarebbe acquisita al patrimonio dell'erario, oppure con la revoca del sequestro o della confisca.

In caso di confisca definitiva, la destinazione del complesso alberghiero sarà stabilita secondo le modalità previste dall'art. 48 d.lgs. n. 159/2011.

La revoca del sequestro (o della confisca) potrebbe, invece, comportare una retrocessione dell'azienda nella massa attiva della procedura fallimentare, *ex* art. 64, commi 10 e 11, d.lgs. n. 159/2011.