



## IL TRIBUNALE DI NAPOLI

### VII Sezione Civile - Fallimentare

in persona del Giudice Delegato

dr. Nicola Graziano

ha pronunciato il seguente

#### DECRETO

nella procedura n. 307/2011 reg. fall. del Tribunale di Napoli in danno della Società Parks and Leisure S.r.l. in liquidazione

premesso

che con sentenza dell'11 ottobre 2011 il Tribunale di Napoli dichiarava il fallimento della Società Parks and Leisure s.r.l. in liquidazione con sede legale in Napoli, via Kennedy n. 76 (n. 307/2011 reg. fall.);

che, contestualmente alla sopra detta dichiarazione di fallimento, il Tribunale disponeva l'esercizio provvisorio dell'impresa, "potendo derivare dalla interruzione dello stesso un danno grave ed irreparabile anche ai creditori stessi dovendosi presumere che la vendita dell'azienda senza esercizio provvisorio ovvero la vendita dei singoli beni componenti l'azienda determinerebbe un ricavo certamente inferiore rispetto a quello ottenibile dall'esercizio

provvisorio", fissando, nel contempo, "al fine di un costante e sempre immediato monitoraggio delle attività da compiersi in sede di esercizio e per valutare l'utilità ed i vantaggi come primo termine per la durata dell'esercizio provvisorio il 21 novembre 2011, salvo poi autorizzazione da parte del giudice delegato, previo parere favorevole del comitato dei creditori, della continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa (sottolineando il Tribunale

IL GIUDICE DELLA CIVILE  
dott. Nicola Graziano



che la società fallita gestisce il parco giochi Edenlandia, lo zoo di Napoli e l'area dell'ex cinodromo limitrofa al parco laddove il parco giochi Edenlandia è lo storico parco giochi della Città di Napoli ed il disposto esercizio provvisorio dell'impresa impone una attività ed un agere in relazione alle caratteristiche dimensionali, organizzative ed operative dell'impresa fallita, alle sue criticità e punti di forza, alle sue prospettive in termine di business e di capacità competitiva, alla sussistenza dei presupposti per una vantaggiosa collocazione dell'impresa sul mercato rispetto alla ipotesi della vendita senza esercizio provvisorio e ciò anche in previsione di una sperata gestione senza perdite che possa consentire la vendita dell'azienda al prezzo più vantaggioso possibile);

che il curatore del fallimento Studio Giordano, Associazione Professionale Dottori Commercialisti – nella persona del Responsabile del Procedimento Dott. Salvatore Lauria, con istanza ex art. 104, secondo comma, legge fallimentare, depositata in data 21 novembre 2011, chiedeva allo scrivente Giudice Delegato autorizzarsi la continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa con fissazione della nuova durata, precisando che non era ancora nominato il comitato dei creditori e che considerava sussistenti le condizioni per una gestione comunque opportuna;

rilevato che con decreto del 21 novembre 2011 veniva autorizzata la continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa fino al 31 maggio 2012 e poi con successivi decreti del 30 ottobre 2012 e del 10 gennaio 2013 la continuazione veniva autorizzata fino al 31 gennaio 2013;

IL GIUDICE DELEGATO  
dott. Nicola Graziano



rilevato che nelle more, ed in via d'urgenza, in data 24 maggio 2012 veniva reso pubblico un invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto di un lotto unico costituito dal complesso aziendale condotto in esercizio provvisorio e che tale invito, allo scadere del termine fissato al 14 luglio 2012, andava deserto senza nessuna valida offerta;

considerato che, nelle more, con provvedimento del 20.09.2012 il Giudice Delegato nominava il Comitato dei Creditori, al quale il Curatore sottoponeva per l'approvazione (avvenuta in data 28 novembre 2012) il programma di liquidazione, dal quale emergeva (1) l'opportunità di chiedere una rivisitazione degli obblighi contrattuali previsti dal contratto di locazione stipulato con la Mostra d'Oltremare S.p.a.; (2) di non proseguire la procedura competitiva avviata con la successiva fase dei ribassi del prezzo base di offerta al fine, tra l'altro, di non gravare ulteriormente la procedura con i costi connessi con l'esercizio provvisorio; (3) di eventualmente scomporre l'azienda in più rami in funzione delle possibili richieste di mercato; (4) di concludere una o più trattative private svincolate dal valore di stima della CTU e quindi anche ad un prezzo inferiore a quello indicato dal Perito, ciò alla luce dello scarso interesse, dei vincoli e delle limitazioni riscontrati;

rilevato che la Clear Leisure plc (già Brainspark) con sede in Londra UK<sup>1</sup> Grosvenor Crescent faceva pervenire offerta così modulata: 1) prezzo offerto euro 1.000.000,00 oltre copertura del fondo di trattamento di fine rapporto maturato nell'esercizio provvisorio fino ad un importo di euro 75.000,00 da pagarsi con le seguenti modalità: quanto ad euro 300.000,00 all'atto della sottoscrizione degli atti di cessione delle aziende, e quanto ad euro 775.000,00



entro 180 giorni; 2) corrispettivo per il canone di fitto euro 350.000,00 oltre iva; 3) opere di straordinaria manutenzione per un importo massimo di euro 1.500.000,00; 4) investimenti per euro 5.000.000,00 e 5) l'impegno a mantenere l'attuale forza lavoro impiegata pari a 70 unità (offerta che veniva poi successivamente migliorata, quanto al canone di fitto, a complessivi Euro 400.000,00 oltre iva per l'intera area su cui insiste l'ex Cinodromo, il parco giochi Edenlandia e lo Zoo di Napoli con previste e articolate modalità di pagamento;

considerato che condizione per la stipula del contratto di cessione dei rami di azienda era, oltre alla valutazione della sussistenza in capo al proponente l'offerta delle condizioni soggettive già previste dal precedente invito ad offrire e la valutazione da parte degli organi fallimentari e del Giudice Delegato della validità e del contenuto della offerta – sia dal punto di vista dei profili gestionali che economici -, in primis la rinegoziazione del contratto di locazione ad uso non abitativo (ex art. 27 della Legge 392/78) già stipulato con la Mostra d'Oltremare S.p.a. in data 4 aprile 2012, in particolare nella parte in cui si prevede che: il canone annuo era pari ad euro 840.000,00 oltre iva ed i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire erano pari a euro 2.300.000,00;

rilevato che, a tutt'oggi, non sono pervenute altre offerte;

rilevato che giusta verbale del Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2013 la Mostra d'Oltremare S.p.a. autorizzava il Presidente della Mostra d'Oltremare S.p.a. alla modifica parziale del sopra detto contratto di locazione nella parte in cui si prevede la riduzione del canone di locazione ad euro

IL GIUDICE DELEGATO  
dott. Nicola Graziano



350.000,00 per l'area edenlandia/cinodromo e ad euro 50.000,00 per l'area giardino zoologico, escludendo dalla locazione l'area Villa Leonetti;

**visto** che la deliberazione sopra indicata consente di ritenere di fatto avvenuta la condizione per ritenere semplice l'offerta della Clear Leisure Plc già Brainspark o società dalla stessa controllata;

rilevato che la Società offerente è dotata dei requisiti necessari per poter accedere alla stipula del contratto di cessione dei rami di azienda di cui al fallimento e che, come previsto dal contratto di locazione, la stessa dovrà documentare, nei tempi e con le modalità previste dal suddetto contratto, che è società di capitali, che presenta esperienza pluriennale, diretta o di una società controllante, nella gestione di strutture ed attività per il tempo libero od equipollenti e che è in possesso dei requisiti tecnico-giuridici, organizzativo - patrimoniali adeguati ed idonei, direttamente o a mezzo del gruppo societario di appartenenza; che nei cinque anni precedenti la presentazione dell'offerta non è stata sottoposta a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, cessazione dell'attività, gestione coattiva, che i legali rappresentati non sono stati condannati per delitti di associazionismo di stampo mafioso;

rilevato che la Società ha predisposto e presentato un adeguato piano aziendale di prosecuzione delle attività imprenditoriali teso al rilancio ed alla riqualificazione dell'intera area interessata dal parco divertimenti "Edenlandia" (comprensiva dell'ex Cinodromo) e dal parco zoologico "Zoo di Napoli", per cui si ritiene di poter individuare la stessa quale contraente, apparendo, da tutta la documentazione prodotta a corredo dell'offerta, sussistere i requisiti:

1.1. **Affidabilità del potenziale contraente, proiettabile nelle dinamiche ge-**

**GIUDICE DELEGATO**  
dott. Nicola Grattato



stionali delle strutture, al fine di garantire un significativo impatto socio-economico dell'attività di gestione del Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e Giardino Zoologico sull'area e sulla città di Napoli. 1.2. Potenzialità della proposta di rilevazione delle strutture, di adeguamento e di gestione dello start-up, valutata in base ai seguenti sub-criteri: 1.2.1. Significatività del piano per la salvaguardia e valorizzazione degli elementi storici, di tradizione e di cultura popolare del Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e del Giardino Zoologico, in chiave di raccordo con la rilevanza delle strutture per la Città di Napoli e per i suoi cittadini; 1.2.2. Grado di tutela dei livelli occupazionali e del know-how maturato dalle risorse umane impegnate nella gestione delle attività del Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e del Giardino Zoologico; 1.2.3. Grado di tutela e di salvaguardia delle risorse faunistiche del Giardino Zoologico, nonché delle risorse florovivaistiche e ambientali delle zone comprese nell'area; 1.3. Potenzialità del Piano industriale per il rilancio del Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e del Giardino Zoologico, finalizzato anche alla ri-qualificazione dell'area, valutata in base ai seguenti sub-criteri: 1.3.1. Innovatività delle soluzioni gestionali per il Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e il Giardino Zoologico, comprese soluzioni evolutive e innovative delle modalità di gestione delle risorse faunistiche del Giardino Zoologico, al fine di garantire un maggior benessere agli animali ed in vista del pieno conseguimento della struttura dei requisiti di cui all'art. 3 del D.Lgs. 73/2005, dell'esatta osservanza delle propedeutiche prescrizioni CITES del 2004, di quelle previste dal Dipartimento di Prevenzione della Sanità Pubblica Veterinaria di Napoli nel 2010 e più in generale del

IL GIUDICE DELEGATO



compimento di ogni altra attività idonea al superamento dell'attuale struttura del Giardino Zoologico (compreso il suo ammodernamento ed il miglioramento delle strutture che ospitano gli animali pericolosi ai fini della idoneità della struttura a detenere gli stessi secondo l'art. 6 della Legge 150/92, anche valutandone la loro eventuale trasferibilità) nel rispetto delle condizioni stabilite dalle convenzioni nazionali e internazionali per il benessere e la sostenibilità ecologica dello stato degli animali in strutture analoghe; 1.3.2. Significatività ed incidenza relativa sulla riqualificazione dell'area del piano di investimenti per il potenziamento delle capacità gestionali del Parco ricreativo denominato "Edenlandia" con annessa area ex cinodromo e del Giardino Zoologico, comprese soluzioni evolutive e innovative delle modalità di gestione delle risorse florovivaistiche e ambientali comprese nell'area; 1.3.3. Significatività dell'evoluzione delle attività delle strutture in chiave di impatto nel contesto socio-economico dell'area interessata e della Città di Napoli, in relazione a sinergie con altri operatori economici, all'aumento dei livelli occupazionali, all'interazione con le attrattive turistiche della città e del contesto di riferimento:

considerato che l'offerta di un milione di Euro appare sufficientemente congrua, anche in considerazione degli ulteriori obblighi che il contraente si assume e precisamente: a) subentrare in tutti i rapporti di lavoro dipendente ancora in corso al momento della consegna dell'azienda; b) subentrare in tutti i contratti pendenti al momento della consegna dell'azienda e, in particolare, nel contratto di fitto stipulato con la Mostra D'Oltremare S.p.A., assumendo ogni obbligo da esso discendente; c) porre in esecuzione il piano aziendale di prosecuzione delle attività imprenditoriali teso al rilancio ed alla riqualificazione dell'intera area interessata dal parco divertimenti "Edenlandia" e dal

IL GIUDICE DELEGATO  
dott. Nicolo Gravina



parco zoologico "Zoo di Napoli"; d) ottemperare alle prescrizioni necessarie ed inevitabili per ottenere la licenza prevista all'articolo 4, comma 1, D.lgs 73/2005, al compimento di ogni altra attività idonea al superamento dell'attuale struttura di giardino zoologico (compreso il suo ammodernamento ed il miglioramento delle strutture che ospitano gli animali pericolosi ai fini della idoneità della struttura a detenere gli stessi secondo l'art. 6 della Legge 150/92);

**considerato** che nelle more della stipula del contratto definitivo appare necessario pubblicare il presente provvedimento (per estratto) sul quotidiano *Il sole24ore* in modo da permettere a qualsiasi interessato di presentare, nel termine di 15 giorni dalla pubblicazione dello stesso, offerte in aumento e migliorative (che saranno prese in considerazione secondo il giudizio insindacabile del Giudice Delegato, previo parere del CDC);

**visto** che medio tempore occorrerà predisporre una disciplina provvisoria che tenga conto della impossibilità di cessare l'esercizio provvisorio del ramo d'azienda ZOO di Napoli per evidenti problemi conseguenti alla salvaguardia della salute degli animali ed alla loro custodia e che, in vista di tale esigenza, si provvederà a mantenere in vita il rapporto con i lavoratori Arpino Giuseppe, Rospo Cipriano, D'Alterio Raffaele, D'Alterio Giuseppe, Falco Giuseppe, Pisticci Vincenzo, Torinelli Vincenzo, Ambra Marco, D'Aiello Antonio e Irollo Olimpia, che verranno retribuiti dal fallimento fino alla stipula del contratto definitivo ed alla consegna giuridica materiale del ramo d'azienda denominato Zoo di Napoli;

**visto** che, invece, quanto agli altri lavoratori dipendenti si avvierà il procedimento di sospensione del rapporto di lavoro, così come sarà necessario

**IL GIUDICE DELEGATO**  
*dott. Nicola Graviano*



sgomberare il parco giochi denominato Edenlandia e l'area denominata ex Cinodromo dalla presenza nel primo caso dei c.d. partecipanti (già formalmente invitati a lasciare il parco entro il 31 gennaio 2013) nel secondo caso dei c.d. pulcrai (in relazione ai quali già si è dato avviso della loro impossibilità di occupare l'area nelle domeniche a venire a cominciare dalla domenica 3 febbraio), al fine di poter consegnare materialmente le aree al contraente nel più breve tempo possibile e comunque dopo la stipula del contratto di cessione dei rami di azienda;

rilevato che appare giusto e moralmente doveroso comunicare al contraente definitivo che la presenza dei c.d. partecipanti nel parco giochi Edenlandia ha da sempre costituito una importante risorsa esterna per il parco in considerazione della loro abnegazione ed affezione, ricavandosi da ciò l'esigenza, fatta propria dal Giudice Delegato e pienamente condivisa dal Curatore, di sollecitare il contraente definitivo a prendere in considerazione gli stessi come eventuale ed ulteriore forza lavoro da assorbire nelle attività che il parco giochi richiederà;

PQM

Autorizza il curatore del fallimento a stipulare con la Mostra d'Oltremare S.p.a. il contratto integrativo migliorativo di cui sopra e per l'effetto

IL GIUDICE DELEGATO

Autorizza il curatore del fallimento a predisporre ogni attività che possa condurre alla stipula del contratto di cessione dei rami di azienda alla Clear Leisure PLC o società dalla stessa controllata per il corrispettivo indicato, una



volta e se decorso inutilmente il termine di 15 giorni dalla pubblicazione dell'estratto del presente provvedimento sul quotidiano ilsole24ore;  
dispone non proseguirsi ulteriormente, e, comunque, cessarsi l'esercizio provvisorio del ramo di azienda denominato Edenlandia a decorrere dal 1° febbraio 2013, e conseguentemente ordina ai c.d. partecipanti ed ai cd. pulciani e a chiunque altro, seppure senza titolo, occupi in parte le aree di cui alla parte motiva, di sgomberare l'area da cose e persone senza indugi e cioè immediatamente

e conseguentemente

dispone avviarsi la procedura di sospensione per i lavoratori non indispensabili all'esercizio provvisorio del ramo di azienda denominata Zoo di Napoli;  
dispone continuarsi l'esercizio provvisorio del ramo di azienda denominato Zoo di Napoli per le ragioni di cui alla parte motiva, autorizzando il curatore a mantenere il rapporto di lavoro con i dipendenti Arpino Giuseppe, Rospo Cipriano, D'Alterio Raffaele, D'Alterio Giuseppe, Falco Giuseppe, Pisticci Vincenzo, Torinelli Vincenzo, Ambra Marco, D'Aiello Antonio e Iollo O- limpia, con oneri a carico della curatela, fino alla stipula del contratto definitivo con la Clear Leisure PLC e comunque fino alla consegna giuridica materiale dell'area sulla quale insiste lo Zoo di Napoli;

si riserva di emettere ogni altro provvedimento integrativo, modificativo e di revoca del presente in considerazione di ogni evento non previsto ed imprevedibile.

dispone comunicarsi il presente provvedimento alla Procura della Repubblica di Napoli (PM dott. Giovanni Corona, assegnatario del procedimento

IL GIUDICE DELEGATO

dott. Nicola Graziano

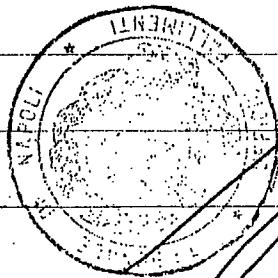


penale n. 1773/12 RGNR), al Ministro dell'Ambiente, al Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali, alle Organizzazioni Sindacali in rappresentanza dei lavoratori dipendenti della società fallita, al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Mostra d'Oltremare s.p.a., al Prefetto di Napoli, al Presidente della Regione Campania, al Presidente della Provincia di Napoli, al Sindaco della Città di Napoli ed al Presidente della Camera di Commercio di Napoli, al Comitato dei Creditori.

Napoli, lì 30 gennaio 2013

**Il Giudice Delegato**

**IL GIUDICE DELEGATO**  
dr. Nicola Graziano  
dott. Nicola Graziano



30 GEN 2013

en. 188

E. FUNZIONARIO GIUDIZIALE  
(Antonio)