

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Autonoma Misure di Prevenzione

Misura di Prevenzione 22/2022

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Amministratore Giudiziario: Dott. Silvio Marchini

INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il sottoscritto Dott. Silvio Marchini con studio in Brescia, Via Cipro, 1 interno 250/A, Amministratore giudiziario delegato alle operazioni di raccolta di manifestazioni di interesse della procedura indicata in epigrafe,

INVITA

i soggetti interessati a far pervenire le proprie manifestazioni di interesse secondo le modalità di seguito esposte.

1. Modalità presentazione manifestazioni di interesse

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

Possono manifestare il proprio interesse le persone fisiche e/o giuridiche, con esclusione di coloro che, alla data di presentazione delle manifestazioni di interesse, si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività.

Gli interessati dovranno far pervenire ad Abilio S.p.A. la propria manifestazione di interesse entro le **ore 12.00 del giorno 30 Maggio 2025** tramite PEC all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com, la documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Prezzo base per l'affitto del ramo d'azienda è fissato in € 60.000,00, oltre imposte ai sensi di Legge.

2. Descrizione sommaria

Affitto ramo d'azienda di cui al Codice Annuncio n. 2531002 avente per oggetto l'attività di gestione di alberghi, ristoranti, bar, caffè, pizze, osterie, birrerie, campeggi e villaggi turistici., di cui all'insegna "*Villa Kinzica*", sita in Via Curetto, 22, Sale Marasino (BS).

Il ramo d'azienda verrà affittato comprensivo dei seguenti beni:

- a) beni immobili: - Foglio 11, Particella 467, Classe D2, in Sale Marasino; - Foglio 9, Particella 2.798, Consistenza 150, Classe Uliveto, in Sale Marasino; 3 - Foglio 9, Particella 2.799, Consistenza 270, Classe

Uliveto, in Sale Marasino.

- b) i beni mobili che arredano gli immobili;
- c) le licenze/autorizzazioni per l'esercizio, tramite il Ramo d'Azienda, dell'attività di albergo – ristorante – bar - centro benessere e discoteca;
- d) i contratti inerenti il Ramo d'Azienda, con la specificazione che i crediti e i debiti relativi alle prestazioni già effettuate alla data di stipula del contratto di affitto di Ramo d'Azienda resteranno di esclusiva pertinenza della procedura;
- e) i dati aziendali, ossia tutti i dati (anche informatici) riguardanti l'attività svolta, nonché tutte le procedure inerenti il Ramo d'Azienda, la documentazione (anche informatica) inerente i rapporti commerciali con la clientela e con i fornitori;
- f) la documentazione aziendale, ossia tutta la corrispondenza con i clienti, gli ordini e gli accordi con i medesimi concernenti l'attività svolta; quant'altro inerente i negoziati in corso con i clienti nonché tutta la documentazione contrattuale, contabile, i tariffari, e qualsivoglia altro documento attinente all'attività del Ramo d'Azienda;
- g) i diritti relativi all'insegna "VILLA KINZICA";
- h) i contratti d'albergo già conclusi alla data di stipula del contratto di affitto di Ramo d'Azienda, relativi a soggiorni con decorrenza dalla Data di Efficacia, comprensivi delle relative caparre già versate alla data di stipula del contratto di affitto di Ramo d'Azienda;
- i) eventuali ulteriori contratti d'albergo stipulandi tra la data di sottoscrizione del contratto di affitto di ramo d'Azienda e il giorno antecedente la Data di Efficacia, relativi a soggiorni con decorrenza dalla Data di Efficacia, comprensivi delle relative caparre eventualmente versande sino al giorno antecedente la Data di Efficacia.

Sono espressamente **esclusi** dal ramo d'Azienda tutti i **crediti** e tutti i **debiti** (ivi compresi i ratei attivi e passivi, le attività, i diritti, gli obblighi, le responsabilità, i debiti e/o le passività anche potenziali, ivi comprese quelle relative ai rapporti con i dipendenti e/o a imposte e tasse) inerenti il medesimo **maturati prima** della **Data di Efficacia**. Restano inoltre **escluse** le **disponibilità**, con ciò intendendosi disponibilità di cassa o altre liquidità, i **contenziosi attuali e futuri** inerenti la **conduzione** del Ramo d'Azienda sino alla Data di Efficacia, per atti e/o fatti verificatisi prima della Data di Efficacia e i **contratti di assicurazione**, in relazione ai quali il Proponente si riserva il diritto di eventualmente subentrarvi entro 30 (trenta) giorni dalla Data di Efficacia.

Dalla Data di Efficacia del contratto di affitto di Ramo d'Azienda, saranno a carico della parte affittuaria le **spese** relative alla **gestione dell'attività aziendale** e alle **utenze** (a titolo esemplificativo, non esaustivo: acqua, gas, energia elettrica, telefono, rifiuti, depurazione e quant'altro).

Sino alla Data di Efficacia del contratto di affitto di Ramo d'Azienda, le spese per **manutenzioni e riparazioni**, ordinarie e straordinarie, relative ai beni immobili e mobili facenti parte del Ramo d'Azienda necessarie a mantenerli in normale e perfetta efficienza, saranno interamente a carico della Procedura.

La locatrice dichiara espressamente e senza alcuna riserva che resta responsabile per tutte le eventuali sopravvenienze passive di natura fiscale, contributive, previdenziale e comunque di qualsiasi altra natura che dovesse manifestarsi in futuro e riferibili al periodo precedente alla data di sottoscrizione del contratto di affitto che verrà stipulato con l'aggiudicatario definitivo.

Il contratto di affitto di Ramo d'Azienda verrà stipulato alle condizioni che verranno definite dalla Procedura e comunque in conformità al D.lgs 159/2011.

3. Condizioni

La partecipazione alla suddetta fase di raccolta implica il riconoscimento di avere preso integrale visione del presente Invito ad offrire.

La parte affittante dichiara di avere la piena e personale proprietà e disponibilità del Ramo d'Azienda, nonché dei beni compresi.

La parte affittante non avrà nessun obbligo di **sostituzione** dei beni facenti parte il Ramo d'Azienda, nel caso in cui qualche bene divenisse obsoleto e/o non funzionasse più nel corso di esecuzione del contratto, essendo onere della parte affittuaria, nel qual caso, la relativa sostituzione; salvo diverso previo accordo scritto intervenuto tra le parti, detti beni, alla fine dell'affitto, resteranno elementi del Ramo d'Azienda e verranno consegnati alla parte affittante, senza diritto di indennizzo alcuno o remunerazione in favore della parte affittuaria.

Tutti i **crediti** ed i **debiti** che sorgeranno nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico della parte **affittuaria** che si obbliga a manlevare e tenere indenne la parte affittante in ragione di qualsivoglia pretesa venisse fatta valere da terzi nei suoi confronti in ragione degli stessi.

Obblighi parte affittuaria

La parte affittuaria si impegna ed obbliga:

- a) a qualificarsi in qualsiasi rapporto con i terzi, quale esercente autonomo ed in proprio il Ramo d'Azienda;
- b) a gestire il Ramo d'Azienda senza modificarne l'attuale destinazione, salvo consenso scritto della parte affittante;
- c) a conservare l'immagine e l'attuale standing del Ramo d'Azienda;
- d) a non modificare le insegne del Ramo d'Azienda senza preventiva autorizzazione scritta della parte affittante;

- e) a conservare l'efficienza dell'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa e delle dotazioni;
- f) a custodire e gestire il Ramo d'Azienda in conformità delle leggi e delle disposizioni anche locali, che regolano il suo funzionamento;
- g) a notificare tempestivamente alla parte affittante ogni fatto od azione riferita al Ramo d'Azienda, specialmente se intesa a diminuire il valore od a contrastare la proprietà, nonché i sinistri ed i procedimenti riferiti ai beni mobili ed immobili facenti parte del Ramo d'Azienda;
- h) ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso; resta inteso che eventuali interventi di natura straordinaria sugli immobili facenti parte il Ramo d'Azienda saranno a carico della parte affittante;
- i) a rispettare e far rispettare tutte le prescrizioni di legge relative ai regolamenti di igiene, pubblica sicurezza, antinquinamento, i regolamenti e le prescrizioni comunali, norme vigenti in materia di imposte dirette ed indirette, norme di prevenzione di infortuni e malattie professionali, norme di previdenza sociale, norme di sicurezza del posto di lavoro, privacy, le leggi, i regolamenti statali e provinciali ed ogni altra norma afferente all'attività svolta nell'ambito del Ramo d'Azienda, restando responsabile verso l'affittante di ogni conseguenza dannosa che dovesse derivargli da eventuali inadempienze relative ad eventuali sue inadempienze.

Resteranno **interamente** a carico della parte **affittuaria** tutte le **imposte**, tasse, contributi, concessioni governative, ed ogni altro onere riguardante l'attività aziendale per il periodo in cui sarà in vigore il **contratto**. La parte **affittuaria**, risponderà per i **tributi diretti ed indiretti**, interessi e sanzioni, nonché per violazioni ancorché non contestate o irrogate, riferiti al periodo in cui gestirà il **Ramo d'Azienda**, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la parte affittante in ragione di qualsivoglia pretesa venisse fatta valere nei suoi confronti a tale titolo.

Del pari, la parte affittante risponderà per i tributi diretti ed indiretti, interessi e sanzioni, nonché per violazioni ancorché non contestate o irrogate, riferiti al periodo anteriore alla data di decorrenza del presente contratto, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la parte affittuaria in ragione di qualsivoglia pretesa venisse fatta valere nei suoi confronti a tale titolo.

La parte affittuaria si impegna a **non rivendere** alcunché verso la parte affittante a titolo di **miglioramento dell'avviamento**, o ad ogni altro titolo, alla cessazione del contratto.

Al termine del contratto d'affitto **non graverà** in capo alla parte **affittante** alcun obbligo:

- a) di acquistare dalla parte affittuaria le merci in giacenza (a titolo esemplificativo: bibite, alcolici, superalcolici, alimentari, prodotti cosmetici e detersivi) o eventuali beni strumentali acquistati dalla parte affittuaria;
- b) di subentrare nei contratti stipulati dalla parte affittuaria, con terze parti nel corso dell'affittanza e non ancora giunti a scadenza, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, contratti con i fornitori di merci e rapporti con lavoratori dipendenti o parasubordinati stipulati dalla parte affittante.

La parte affittuaria si impegna a **stipulare** con primaria **compagnia di assicurazione**, entro **30 giorni** dalla stipula del presente contratto, **polizza assicurativa** contro il **rischio di incendio, furto e responsabilità civile** per tutti i danni comunque cagionati a terzi – ivi compreso la parte affittante – dalla parte affittuaria, suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell’ambito dell’esercizio dell’attività, ivi compreso a titolo esemplificativo e non limitativo – danni causati da incendio, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua e da furto e da qualsiasi altro evento doloso o colposo, con massimali congrui. L’assicurazione dovrà essere stipulata per tutta la durata del contratto e per quella del suo eventuale rinnovo e dovrà inoltre espressamente prevedere:

- a) adeguamenti massimali di garanzia a copertura dei rischi e relativo adeguamento annuale;
- b) il pagamento direttamente al terzo danneggiato dell’indennità dovuta;
- c) la rinuncia da parte dell’assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell’assicurato verso i terzi responsabili;
- d) la comunicazione da parte dell’assicuratore alla parte affittante di ogni modificazione, soppressione ed interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, ivi compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione da parte della parte affittuaria.

La parte affittuaria si impegna a consegnare alla parte affittante una copia del contratto di assicurazione suindicato entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto. La predetta assicurazione è considerata elemento essenziale dalle Parti, con l’effetto che la mancata stipula e consegna della stessa nel termine di cui sopra darà facoltà alla parte affittante di recedere dal contratto.

Alla parte affittuaria sarà vietato:

- a) il subaffitto, il comodato o la cessione, a qualunque titolo ed anche parziale del Ramo d’Azienda, salvo previo consenso e autorizzazione dell’Amministratore Giudiziario e degli organi della procedura;
- b) la cessione del contratto, a qualsivoglia titolo;
- c) cedere a terze parti la proprietà dei beni facenti parte del Ramo d’Azienda;
- d) costituire sul Ramo d’Azienda o sui singoli beni che lo compongono, vincoli o gravami di qualsiasi natura, senza il preventivo assenso scritto dell’parte affittante.

La parte affittante gode del diritto, ai sensi dell’art. 1619 C.C., di controllare la corretta gestione del Ramo d’Azienda nonché di ispezionare e far ispezionare da terzi e di effettuare e di far effettuare da terzi sopralluoghi, previo preavviso compatibile con l’urgenza del sopralluogo.

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (Partita Iva se l’offerta viene presentata da persona fisica nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza (e, se diverso, il domicilio), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto offerente.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o Ente, dovrà essere indicata la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la Partita Iva, le generalità del legale rappresentante, l’indirizzo PEC e dovrà essere allegato certificato CCAA aggiornato da cui risulti la

- costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità dell'offerente che abbia tutti i poteri di firma per formulare l'offerta;
- b) fotocopia del documento di identità dell'offerente o visura camerale aggiornata nel caso sia una società o un ente;
 - c) i dati indicativi del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente invito ad offrire, inteso al netto di spese ed imposte, a pena di inefficacia dell'offerta. Deve inoltre essere indicato che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - e) a titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio s.p.a., IBAN: IT42Q0339512900052001112665, per un ammontare complessivo pari almeno al **10%** del prezzo offerto.
 - f) alla manifestazione di interesse deve essere allegato copia del presente invito ad offrire sottoscritto per accettazione in ogni pagina.
 - g) l'impegno a versare a Abilio S.p.A. il compenso che verrà calcolato in percentuale del 8% del prezzo di aggiudicazione;
 - h) dichiarazione sostitutiva di certificazione ex DPR 445/2000 di insussistenza delle condizioni di cui all'art. 10 L. 575/65, cd. autocertificazione della dichiarazione antimafia, il cui fac simile è disponibile sulla pagina web www.quimmo.it.

Disposizioni finali

Si precisa che la presente procedura è assoggettata alle norme specifiche dettate in materia e che, in particolare, tutti gli atti necessari e/o conseguenti al trasferimento della proprietà dei beni, saranno effettuati nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. 159/2011 e successive modifiche e dei Protocolli d'intesa tra la Direzione Nazionale Antimafia e terrorismo e l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi.

Pubblicità

Si comunica che il presente invito ad offrire sarà **pubblicato integralmente, almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la raccolta di offerte, sul sito www.quimmo.it.**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Invito* potranno essere richiesti alla società Abilio s.p.a. al numero 0546/046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo info@quimmo.it, nonché alla procedura alla pec silvio.marchini@peccommercialisti.pro

ii, 30/04 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Sultan', written over a horizontal line.