

## **Bresciansgrana Società Agricola s.p.a. Società Benefit**

### **BANDO PER L'AFFITTO D'AZIENDA**

La sottoscritta, prof.ssa dott.ssa Serena Maurutto, nella sua qualità di amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore* della Bresciansgrana Società Agricola s.p.a. Società Benefit [codice fiscale 01990840983, con sede in Cignano di Offlaga (BS), Strada per Verolanuova, 6], rende noto, con il presente bando di procedura competitiva (di seguito, “**Bando**”), quanto segue.

#### **Premesso che**

- A) Bresciansgrana Società Agricola s.p.a. Società Benefit (di seguito, “Bresciansgrana”) è un’azienda casearia produttrice di formaggio Grana Padano DOP, Vittoria Alata e dei relativi sottoprodotti, quali, in particolare, siero e panne; essa ha sede a Cignano di Offlaga, in provincia di Brescia; essa ha in forza sessantasei dipendenti circa;
- B) in data 22 giugno 2026 Bresciansgrana ha depositato davanti al Tribunale di Brescia il ricorso *ex art.* 44, CCII, in vista della presentazione di un concordato preventivo in continuità;
- C) con provvedimento del 25 giugno 2026, il Tribunale ha assegnato alla ricorrente termine di sessanta giorni dall’iscrizione di cui all’art. 45, CCII (avvenuta in data 29 giugno 2026), per il deposito del piano e della proposta di concordato preventivo o di altro strumento di regolazione della crisi e dell’insolvenza, nominando quale Commissario Giudiziale il dott. Tobia Raffaele Lazzari;
- D) nell’agosto 2026 Bresciansgrana ha temporaneamente sospeso l’attività (anche in considerazione dell’intervenuto sequestro del depuratore delle acque reflue), prevedendone una sua ripresa nel mese di settembre 2026;
- E) Bresciansgrana intende predisporre un piano di concordato in continuità indiretta, basato su un contratto di affitto d’azienda, da stipulare con il soggetto che offra le migliori condizioni economiche e le più adeguate garanzie sulla ripresa dell’attività e sulla conservazione del valore aziendale;
- F) Bresciansgrana ha depositato istanza di proroga del termine per la presentazione del piano e della proposta di concordato preventivo;
- G) con decreto del 24 settembre 2026 il Tribunale di Brescia ha ritenuto non più sussistenti le condizioni per la prosecuzione del procedimento unitario *ex art.* 44, CCII, che è stato quindi dichiarato improcedibile, il che non impedisce l’imminente deposito di un piano e di una proposta di concordato preventivo in continuità indiretta;
- H) attraverso la pubblicazione del presente Bando, Bresciansgrana indice quindi una procedura competitiva al fine di individuare l’affittuario dell’azienda (di seguito “**Procedura Competitiva**”);

ciò premesso, la scrivente prof.ssa dott.ssa Serena Maurutto, quale amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore* della Bresciansgrana, invita gli interessati a formulare offerte di affitto dell’azienda di proprietà di Bresciansgrana, sulla base del presente Bando e, dunque, delle seguenti condizioni.

#### **1) Oggetto della Procedura Competitiva**

**1.1.** Bresciansgrana offre in affitto la propria azienda, organizzata in Cignano di Offlaga (BS) per la produzione di formaggio Grana Padano DOP, Vittoria Alata e dei relativi sottoprodotti, quali, in particolare, siero e panne; azienda composta da: (i) beni immobili; (ii) impianti, macchinari, attrezzature, automezzi; (iii) contratti funzionali all’esercizio dell’attività ivi

compresi il contratto con A2A Ambiente per il ripristino del depuratore e i contratti di conferimento a favore della società di latte; (iv) ordini in corso; (v) sessantasei dipendenti; (vi) autorizzazioni, nulla osta e permessi e certificati relativi e funzionali all'esercizio dell'azienda; (vii) immobilizzazioni immateriali quali (a) ditta, insegna, i loghi, know-how tecnico e industriale comprendente le informazioni e dati di natura tecnica funzionali all'esercizio dell'azienda, ivi compreso l'archivio tecnico, dominio internet, i diritti di proprietà intellettuale di Bresciana; (b) l'avviamento commerciale ed ogni elemento allo stesso correlato, quali, a titolo esemplificativo: i dati relativi all'azienda, ivi inclusi il materiale promozionale, il know how commerciale, l'archivio commerciale, le altre informazioni e dati di natura commerciale, ivi compreso l'archivio delle commesse, le liste clienti e i dati relativi a clientela, nonché a dipendenti, fornitori, le informazioni di mercato (di seguito, "**Azienda**").

**1.2.** Le principali condizioni dell'affitto sono le seguenti: (i) l'affitto avrà durata di sei mesi dal 31 ottobre 2026 ("**Data di Efficacia**"), con espressa possibilità che il termine finale venga anticipato a fronte dell'espletamento nelle more di una procedura competitiva di vendita per l'individuazione del miglior acquirente e dell'aggiudicazione ad esso dell'azienda medesima e con diritto di recesso da parte di Bresciana; (ii) il canone mensile sarà pari ad almeno euro 30.000,00, oltre ad iva; (iii) i dipendenti in forza a Bresciana dovranno essere tutti trasferiti all'affittuario *ex art.* 2112, c.c., salvo accordi di diverso tenore, come contemplato negli artt. 6.10, 6.9., 6.8 del presente Bando; (iv) la gestione in affitto dell'Azienda deve essere supportata da un piano industriale (da consegnare a Bresciana sette giorni prima della sottoscrizione del contratto di affitto d'Azienda davanti a notaio) idoneo a generare risorse tali da contribuire a sostenere, con il pagamento del canone e con la garanzia del mantenimento del valore aziendale, il piano di concordato in continuità indiretta di Bresciana. A tale riguardo, quindi, la stipulazione del contratto di affitto è espressamente funzionale, ai sensi dell'art. 84, comma 2, CCII, alla presentazione del piano e della proposta di concordato preventivo in continuità indiretta da parte di Bresciana: esso è quindi diretto a preservare la continuità aziendale, seppure in forma indiretta, e a mantenere i livelli occupazionali, in funzione, *ex art.* 84, comma 2, CCII, del concordato preventivo in continuità aziendale, rappresentando uno strumento per giungere al superamento della crisi della concedente, attraverso, da un lato, la conservazione del valore, anche patrimoniale, dell'impresa oggetto dell'azienda, dall'altro lato, la preservazione dei livelli occupazionali.

**1.3.** Il canone costituisce corrispettivo anche per il godimento degli immobili di proprietà di Bresciana. Nel contratto di affitto non sono inclusi immobili il cui valore normale superi il 50% del valore complessivo dell'Azienda.

**1.4.** Ai fini della presentazione dell'offerta, Bresciana si impegna a mettere a disposizione ogni documento utile, previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

**1.5.** Fatto salvo quanto qui di seguito previsto, l'affittuario non ha il diritto di compensare alcun importo dovuto a Bresciana con eventuali crediti in ipotesi vantati nei confronti della stessa, a qualunque titolo. Esso rinuncia, quindi, a qualsivoglia compensazione in proposito. Le spese - autorizzate in base all'art. 6.4. del presente Bando e che l'affittuario dovesse sostenere - connesse alla rimessa in funzione del depuratore potranno essere compensate con i canoni del contratto di affitto d'Azienda e con il prezzo di acquisto dell'Azienda stessa nell'ipotesi in cui quest'ultima fosse messa in vendita nell'ambito di apposita procedura competitiva e l'affittuario, a fronte di eventuale formulazione di offerta di acquisto, divenisse aggiudicatario e acquirente.

1.6. L'offerente, ove aggiudicatario, si impegna irrevocabilmente a stipulare il contratto di affitto davanti a notaio di fiducia di Bresciangrana entro il 31 ottobre 2026. All'affittuario verrà riconosciuto il diritto di prelazione in caso di eventuale futura vendita dell'azienda, da esercitarsi - *ceteris paribus* - all'esito della gara che verrà al riguardo espletata. L'affittuario si obbliga a cooperare in buona fede alle attività di *due diligence* di terzi interessati all'acquisto dell'Azienda.

1.7. Le spese del contratto di affitto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, e competenze del notaio ecc.) e gli oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'affittuario.

1.8. La presentazione di offerte non obbliga Bresciangrana ad accettarle.

## 2) Requisiti dell'offerente.

2.1. Qualunque soggetto giuridico (italiano o straniero) può presentare un'offerta, purché tale soggetto, direttamente, o per il tramite di società controllanti, o per il tramite delle esperienze professionali maturate da parte di uno o più dei suoi amministratori delegati:

- a) sia in possesso di esperienza almeno triennale nella produzione sia di Grana Padano, sia di formaggio similare;
- b) durante il suddetto lasso temporale, e con specifico riferimento all'ambito produttivo di cui al punto precedente, abbia acquisito competenze specifiche nella gestione di processi industriali generatori di volumi di produzione e fatturato superiori ai 10 milioni euro.

2.2. Non sono ammesse offerte condizionate o per persone, società od enti da nominare (salvo il caso in cui gli impegni contenuti nell'offerta vengano integralmente mantenuti anche dall'originario offerente "nominante"), né offerte presentate da soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o comunque a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi e/o di insolvenza.

## 3) Oggetto dell'offerta.

3.1. L'offerta avrà ad oggetto l'Azienda. Non sono ammesse offerte separate per singoli beni o gruppi di beni dell'Azienda.

3.2. Le rimanenze del magazzino di Bresciangrana, costituite da prodotti in corso di lavorazione e da prodotti finiti, nonché da materie prime e altre rimanenze di magazzino (le "**Rimanenze**") saranno regolamentate con separato contratto ("**Consignment Stock**"), da stipulare contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto d'Azienda. Il Consignment Stock prevede il diritto di prelievo da parte dell'affittuario, con contestuale obbligo di pagamento del relativo prezzo. Le Rimanenze saranno inventariate e stimate nell'ambito del Consignment Stock. In caso di acquisto dell'Azienda da parte dell'affittuario, quest'ultimo sarà tenuto irrevocabilmente ad acquistare la parte ancora esistente delle rimanenze, non acquistata dall'affittuario medesimo nell'arco temporale di durata del contratto di affitto, al valore indicato nel Consignment Stock. L'affittuario sarà custode delle forme per il tempo relativo alla vigenza del contratto di affitto. I prezzi di acquisto saranno diversi in base al momento di prelievo delle forme e dovranno essere giustificati da perizia redatta da tecnico nominato da Bresciangrana. Quest'ultima chiederà l'assenso alla vendita a tali prezzi ai creditori che hanno un pegno sulle forme o sui prodotti oggetto di vendita all'affittuario, sempre che la cessione non debba avvenire in via d'urgenza per evitare abbattimenti di prezzo a causa delle condizioni delle forme stesse.

**3.3.** Sono esclusi dall'oggetto dell'affitto (i) i debiti ed i crediti di Bresciana, ivi compresi liquidità esistente e debiti e crediti dell'Azienda, sorti anteriormente alla Data di Efficacia, che rimangono di spettanza e di competenza di Bresciana; (ii) i contratti diversi dai contratti trasferiti.

**3.4.** L'affittuario che, subentrando in un contratto trasferito o dando esecuzione a ordini in corso, consegue ricavi di spettanza di Bresciana, dovrà versarli a quest'ultima.

**3.5.** L'affittuario subentrerà, fra gli altri contratti pendenti, anche nel contratto con A2A Ambiente avente ad oggetto il ripristino e la gestione in outsourcing dell'impianto di depurazione del caseificio di Bresciana, con la precisazione che esso sarà tenuto, come espressamente previsto nel contratto medesimo: (i) a procurare ad A2A Ambiente, contestualmente al perfezionamento dell'operazione di affitto e quale condizione di efficacia della stessa nei confronti di A2A Ambiente, idonea garanzia fideiussoria autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da primario istituti di credito o compagnia di assicurazione di gradimento di A2A Ambiente, di importo pari all'esposizione residua di quest'ultima nei confronti di Bresciana in relazione al contratto con A2A Ambiente alla data del trasferimento del contratto stesso, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, secondo comma, c.c. (garanzia ulteriormente meglio descritta nel contratto, cui si rinvia); (ii) a farsi carico delle obbligazioni e dei relativi oneri economici nascenti dal predetto contratto, connessi all'attività di ripristino del depuratore che A2A Ambiente potrà in essere, sostenendo la spesa contrattualmente prevista.

**3.6.** Eventuali passività e/o contestazioni e/o pretese che siano state o che potranno essere avanzate in relazione ai contratti trasferiti: (i) rimarranno a carico di Bresciana nei limiti di quanto previsto dalla legge e secondo le regole del concorso, se conseguenza di inadempimenti e/o di fatti e/o eventi occorsi anteriormente alla Data di Efficacia; (ii) saranno a carico dell'affittuario se conseguenza di inadempimenti e/o di fatti e/o eventi occorsi a partire dalla Data di Efficacia.

**3.7.** Il canone non potrà essere imputato a prezzo in caso di acquisto dell'Azienda da parte dell'affittuario.

#### **4) Contenuto dell'offerta**

**4.1.** L'offerta deve:

- essere redatta in lingua italiana, allegati inclusi;
- essere firmata, anche negli allegati, con smart card digitale dall'offerente o dal suo legale rappresentante;
- essere efficace ed irrevocabile sino a quaranta giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'Azienda, salvo proroga concordata fra l'aggiudicatario e Bresciana;
- indicare l'oggetto, cioè l'Azienda;
- indicare il canone mensile offerto in euro per l'affitto dell'Azienda, oltre ad imposte di legge (quello minimo è di euro 30.000,00 mensili, oltre ad iva);
- indicare la durata dell'affitto, pari a sei mesi dal 31 ottobre 2026, con possibilità di sua riduzione in caso di vendita dell'Azienda a seguito di procedura competitiva;
- contenere l'espresso impegno irrevocabile a stipulare il Contratto di Affitto entro i tempi stabiliti da Bresciana;
- contenere, quale suo allegato, le linee guida del piano industriale di gestione dell'Azienda, per l'intera durata del contratto.

**4.2.** L'offerta, a pena di irricevibilità, e salvo quanto previsto nel presente Bando, non potrà contenere condizioni o termini o qualunque clausola tesa a limitarne o escluderne in tutto o in

parte l'efficacia o contestazioni in ordine all'eventuale mancata possibilità di ispezione dell'Azienda.

**4.3.** All'offerta devono essere allegati visura storica aggiornata dell'offerente (o documento equipollente in caso di soggetti esteri) attestante l'identità del legale rappresentante e i relativi poteri, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. In caso di offerenti esteri, le visure o i documenti equipollenti e tutti quelli attestanti i poteri necessari per la valida ed efficace formulazione dell'offerta e per la spendita del nome della persona giuridica rappresentata dovranno essere muniti di autentica notarile o equivalente, a sua volta accompagnata da legalizzazione o *apostille* ove necessaria secondo la legislazione applicabile. Tutti i documenti in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione giurata in italiano.

**4.4.** L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di irricevibilità, dall'impegno da parte dell'offerente a consegnare alla concedente, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, fideiussione bancaria di primario istituto di credito italiano, a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, a garanzia dell'adempimento dell'affittuaria alle obbligazioni derivanti dall'affitto e dal contratto estimatorio del magazzino di almeno euro 180.000,00. La predetta fideiussione bancaria dovrà essere consegnata, pena la possibilità per Brescigrana di risolvere il contratto di affitto, in originale entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva. In alternativa a tale impegno e alla consegna della fideiussione in esame, l'offerente potrà impegnarsi a depositare la somma di euro 180.000,00 (e il deposito dovrà avvenire entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva) sul conto che verrà indicato da Brescigrana, da trattenere in via fiduciaria.

**4.5.** Gli impegni di cui all'offerta e le obbligazioni che sorgeranno dal contratto di affitto vengono garantiti dai soggetti che partecipano al capitale dell'offerente in solido, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 comma 2 c.c., dai soggetti che partecipano al capitale sociale dell'offerente, i quali sono tenuti a sottoscrivere l'offerta e il contratto di affitto anche in tale qualità. La garanzia si estende e garantisce tutte le obbligazioni assunte dall'affittuaria con la sottoscrizione del contratto di affitto e del contratto estimatorio e garantisce espressamente anche le obbligazioni derivanti dall'esatto e puntuale adempimento degli obblighi restitutori a favore della concedente dell'Azienda affittata in caso di cessazione del contratto di affitto.

**4.6.** A conferma della serietà dell'iniziativa e della solidità patrimoniale dell'offerente, all'offerta devono essere altresì allegati gli ultimi due bilanci approvati (o in sostituzione, gli ultimi due bilanci approvati di una o più delle società che partecipano al capitale sociale dell'offerente), unitamente alle linee guida del piano industriale che dovrà accompagnare la gestione in affitto dell'Azienda, con impegno a confezionare il predetto piano e a consegnarlo a Brescigrana sette giorni prima della sottoscrizione del contratto di affitto d'Azienda davanti a notaio.

## **5) Termini e modalità di presentazione dell'offerta**

**5.1.** L'offerta dovrà essere inviata, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 19 ottobre 2026**, all'indirizzo pec di Brescigrana **brescigrana@legalmail.it**.

**5.2.** La trasmissione del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità di Bresciangrana ove, per qualunque motivo, il plico non fosse visibile nella posta elettronica certificata di Bresciangrana entro il termine perentorio di scadenza. Non saranno in alcun caso presi in considerazione le offerte pervenute via pec oltre il termine e l'orario di scadenza, né quelle cartacee, benché tempestive.

## **6) Assenza di garanzie, impegni dell'affittuario e altre clausole del contratto**

**6.1.** Bresciangrana non rilascia garanzie sulla consistenza, sui valori, sulla qualità né sull'efficienza, funzionamento o regolare funzionamento, conformità alle previsioni normative degli elementi che compongono l'Azienda, né sulla titolarità, piena e libera utilizzabilità dei beni che compongono l'Azienda (anche per ipotetiche rivendicazioni di terzi), né sull'eventuale presenza su di essi di diritti di utilizzazione di terzi né sulla completezza e vigenza delle autorizzazioni, né sulla possibilità di trarre un utile dall'uso dei beni, sull'avviamento e sulle potenzialità di sviluppo commerciale, sulla consistenza, efficacia e/o permanenza dei contratti in corso e/o degli ordini e/o commesse in corso e/o sull'effettiva possibilità di subentrarvi e/o sulla permanenza dei clienti. L'affittuario rinuncia quindi al riguardo a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione del canone o di risoluzione del contratto di affitto, nonché a qualsiasi azione diretta al rimborso o al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, esonerando in ogni caso Bresciangrana da ogni pretesa di terzi che sorga a partire dalla Data di Efficacia e riconoscendo il carattere aleatorio del contratto di affitto d'azienda *ex art. 1469 c.c.* L'offerente è consapevole dello stato dei beni immobili rientranti nel perimetro dell'Azienda, nei quali gli impianti ed i macchinari necessari per lo svolgimento dell'attività sono dislocati; egli rinuncia a far valere nei confronti di Bresciangrana, a titolo risarcitorio, indennitario, di regresso o rivalsa o di rimborso o di *quanti minoris* o altro, qualsivoglia pretesa legata agli interventi che lo stesso dovesse porre o far porre in essere al fine di eventualmente adeguare i locali medesimi ad ogni vigente normativa (ad esempio, alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale); e, accettando la relativa alea, libera Bresciangrana - che non concede alcuna garanzia sul punto - da ogni responsabilità connessa, manlevandola e tenendola indenne da eventuali pretese di terzi al riguardo. Prima della stipula del contratto di affitto le parti si impegnano a redigere verbale di consegna in contraddittorio, con inventario analitico dei beni, degli impianti, delle scorte, del magazzino, della documentazione tecnica, indicazione dello stato manutentivo e funzionale e documentazione fotografica riportante la data di esecuzione. Il verbale di consegna, sottoscritto dalle parti, costituirà unico parametro di riferimento per la verifica dello stato dell'Azienda al momento della retrocessione.

**6.2.** A partire dalla Data di Efficacia e fino alla data di retrocessione incluse: (i) l'affittuario viene reso custode di tutti i beni costituenti l'Azienda, ivi compresi i rifiuti esistenti alla Data di Efficacia, il cui smaltimento e le cui spese di custodia saranno a carico dell'affittuario stesso, che si impegna ad attivarsi tempestivamente a tal fine, senza alcun regresso o rivalsa nei confronti di Bresciangrana; (ii) i debiti e crediti relativi all'Azienda aventi origine da atti, fatti e/o circostanze successivi alla Data di Efficacia e fino alla data di retrocessione saranno di spettanza e di competenza dell'affittuario. Per i debiti maturati successivi alla Data di Efficacia l'affittuario terrà indenne e manlevata Bresciangrana da qualsiasi pretesa che terzi soggetti dovessero avanzare nei confronti della stessa.

**6.3.** L'affittuario si obbliga, a propria cura e spese e proprio rischio, assumendone ogni alea, a partire dalla Data di Efficacia e fino alla data di retrocessione incluse:

- (i) a far ripartire l'attività esercitata da Brescigrana con l'Azienda sotto l'attuale insegna mantenendola in una condizione di efficienza non inferiore a quella in cui si trovava prima della sospensione e in funzionamento; a non mutare la destinazione economica e produttiva dell'Azienda, ad esercitare l'attività con la diligenza professionale richiesta, a salvaguardare il valore patrimoniale, tecnico, produttivo, commerciale e occupazionale dell'Azienda, a preservare la riservatezza delle informazioni aziendali tecniche e commerciali;
- (ii) a condurre l'Azienda a proprie cura e spese e a proprio esclusivo rischio esercitando l'attività per tutta la durata del contratto di affitto, sulla base del piano industriale le cui linee guida vengono allegate all'offerta (e che verrà consegnato a Brescigrana sette giorni prima rispetto alla stipulazione del contratto di affitto d'Azienda), nonché a far fronte, dalla Data di Efficacia fino alla data di retrocessione, a tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla corretta gestione dell'Azienda e dal rispetto delle norme applicabili;
- (iii) a mantenere valide ed efficaci o a rinnovare le autorizzazioni e a ottenere autorizzazioni, licenze, nullaosta e permessi complementari o ulteriori alle autorizzazioni che comunque che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio dell'Azienda, anche in virtù di norme e/o disposizioni introdotte in corso di durata del contratto;
- (iv) a gestire l'Azienda nel rispetto della vigente normativa, nazionale e comunitaria, anche, a titolo esemplificativo, in materia di tutela dei dati personali, sicurezza sul lavoro e di tutela ambientale) a stipulare o a mantenere idonee coperture assicurative in relazione all'Azienda, o a indennizzare Brescigrana (riconoscendo ad essa i ratei già pagati) per le polizze in corso alla Data di Efficacia, a garanzia dei rischi verso terzi e di danni ai beni aziendali. L'affittuario s'impegna, a titolo esemplificativo: (a) a stipulare idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi e della responsabilità verso i prestatori di lavoro e a mantenerla in vigore per tutta la durata del contratto di affitto con un massimale da concordare in buona fede fra le parti; (b) a stipulare polizze di assicurazione per la responsabilità civile e/o l'incendio, il furto e gli atti vandalici con riferimento ai beni facenti parte dell'Azienda, ivi compresi gli immobili aziendali con un massimale da concordare in buona fede fra le parti e con vincolo dell'indennizzo derivante da furto, incendio e atti vandalici ad esclusivo favore di Brescigrana per tutta la durata del contratto di affitto; l'affittuario documenterà a Brescigrana il contenuto delle polizze e il pagamento dei premi tempestivamente a richiesta della stessa e comunque in ogni caso in cui tali polizze siano modificate;
- (v) ad adempiere alle obbligazioni derivanti dai contratti pendenti in cui l'affittuario medesimo subentrerà (e a quelli stipulati *ex novo*) e dagli ordini in corso in cui l'affittuario medesimo subentrerà.

**6.4** Sono a carico esclusivo dell'affittuaria, che è tenuta ad eseguirle anche a norma degli artt. 1576 e 1609 c.c., in quanto applicabili, a sua cura e spese e senza possibilità di rimborso o indennizzo da parte della concedente, tutte le manutenzioni e le riparazioni ordinarie relative ai beni, agli impianti e alle attrezzature costituenti l'azienda affittata.

Quelle opere di natura straordinaria che, per qualunque motivo, si rendessero di volta in volta necessarie per l'esercizio dell'Azienda affittata, dovranno essere convenute e previamente autorizzate da Brescigrana con comunicazione scritta e a seguito di richiesta da parte dell'affittuario che dovrà essere corredata dalla descrizione analitica delle opere da effettuare e da preventivi di spesa da sostenere per la realizzazione delle stesse, salvo il caso di comprovata urgenza.

Anche in deroga ai principi che regolano gli obblighi della concedente in tema di manutenzioni straordinarie, qualunque opera di natura straordinaria eseguita senza la previa autorizzazione di Brescigrana non verrà rimborsata all'affittuario.

Nella differente ipotesi in cui Brescigrana ritenesse invece necessari gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti dall'affittuario e autorizzasse la relativa spesa, e fatta salva la facoltà - prevista dall'art. 1.5. del presente Bando - in capo all'affittuario, anche nel corso

dell'affitto, di compensazione dei canoni con le spese - sino a concorrenza dell'ammontare degli stessi - relative alla rimessa in funzione del depuratore, ogni onere economico degli stessi sarà sostenuto dall'affittuario e rimborsato dalla concedente nell'ipotesi in cui aggiudicatario della futura cessione dell'Azienda fosse soggetto diverso dall'affittuario, ferma l'eventuale responsabilità del cessionario. Nell'ipotesi in cui l'affittuario si rendesse aggiudicatario della cessione dell'Azienda le somme anticipate dal medesimo affittuario per la realizzazione di opere di natura straordinaria autorizzate da Bresciangrana (ivi comprese quelle connesse al depuratore e alla sua rimessa in funzione, fermo quanto previsto dall'art. 1.5, ultima parte), saranno compensate con il corrispettivo dell'aggiudicazione derivante dalla cessione dell'Azienda.

**6.5** L'offerente è consapevole delle criticità connesse al blocco del depuratore e ai conseguenti impatti economici e ambientali sull'attività. L'affittuario si impegna, quindi, a risolvere le criticità relative al depuratore, ai fini della più celere ripresa dell'attività aziendale, anticipando i relativi costi.

Le parti concordano che le opere necessarie per la messa in funzione del depuratore costituiscono opere di natura straordinaria con conseguente applicazione alle stesse del precedente art. 6.4., fermo quanto previsto dall'art. 1.5. ultima parte.

**6.6** L'affittuario, in caso di accertata presenza di beni non a norma, si impegna, in attesa della loro messa a norma, a non utilizzarli e, in caso di impossibilità di una loro messa a norma, a rottamarli in accordo con Bresciangrana, consegnando a quest'ultima i relativi certificati di rottamazione/smaltimento, con formulari a nome di quest'ultima, emessi da parte di soggetti a ciò specializzati.

**6.7.** È fatto espresso divieto all'affittuario di subaffittare a terzi l'Azienda, ovvero di cedere il contratto, di concedere a terzi il godimento o il possesso dell'Azienda e/o di singoli beni e/o contratti che la compongono. L'affittuario si impegna altresì a non rimuovere, sostituire, demolire o dismettere beni strategici dell'Azienda senza preventiva autorizzazione scritta di Bresciangrana.

**6.8.** L'offerente è consapevole che nell'Azienda sono impiegati n. 66 dipendenti e terrà quindi conto degli obblighi previsti dalle normative lavoristiche inerenti alla circolazione d'azienda con dipendenti. L'affittuario si impegna a liberare, tenere indenne e manlevare Bresciangrana da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa di alcuni dipendenti per la mancata prosecuzione del rapporto di lavoro con gli stessi, nonché da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa fatta valere da uno o più dipendenti (anche successivamente cessati) e/o da istituti terzi, a qualsivoglia titolo derivante e/o connessa ai rapporti di lavoro facenti capo all'affittuario e decorrenti con dalla Data di Efficacia (ivi compresi quelli cessati, anche per effetto di licenziamenti da parte dell'affittuario dichiarati eventualmente nulli o inefficaci, in pendenza del contratto di affitto): fermo restando che qualsiasi obbligazione sorta durante l'affitto grava in via esclusiva sull'affittuario. L'affittuario è consapevole che ogni conseguenza pregiudizievole: (i) derivante dall'eventuale scelta dell'affittuario medesimo - ricorrendone i presupposti - di assumere solo una parte dei dipendenti, nonché di adottare determinati criteri per l'individuazione dei dipendenti da assumere (fra quelli in forza) e (ii) fatta valere (a titolo esemplificativo, per licenziamento nullo e/o illegittimo, anche sul presupposto di una presunta nullità e/o illegittimità dell'eventuale accordo sindacale *ex art. 47, l. 428/90* e successive modifiche) dai dipendenti in ipotesi non passati in capo all'affittuario con il contratto di affitto (avendoli esso esclusi dal passaggio), graverà in via esclusiva sull'affittuario. Nel caso in cui un eventuale licenziamento intimato dall'affittuario a carico di un dipendente addetto all'Azienda dovesse essere ritenuto illegittimo o inefficace o nullo ed il giudice dovesse ordinare la reintegrazione nel posto di lavoro, l'affittuario prenderà in carico, *ex art. 2112 c.c.*, il predetto rapporto di lavoro, senza avanzare nei confronti di Bresciangrana e di terzi acquirenti dell'Azienda pretese economiche di sorta e, nell'ipotesi in cui l'Azienda fosse già retrocessa a Bresciangrana o a fosse trasferita ad un terzo, l'offerente terrà manlevata

e indenne Bresciangrana e il predetto terzo. Analoga manleva da parte dell'offerente viene prestata in relazione ai costi giudiziali che Bresciangrana e/o il terzo dovessero sopportare per effetto del predetto licenziamento illegittimo o inefficace. Nel caso in cui un rapporto di lavoro di fatto (anche per prestazioni pregresse alla Data di Efficacia) dovesse essere riconosciuto come esistente in capo all'affittuario, quest'ultimo lo prenderà in carico, ex art. 2112, c.c., con i conseguenti oneri economici, senza rivalse o pretese economiche nei confronti di Bresciangrana e di terzi acquirenti dell'Azienda. Analoga manleva da parte dell'offerente viene prestata in relazione ai costi giudiziali che Bresciangrana e/o il terzo dovessero sopportare per effetto dell'azione giudiziale instaurata dal dipendente di fatto per l'accertamento dei propri diritti.

**6.9** L'affittuario si farà carico dei dipendenti ad oggi in carica in conformità all'art. 2112, c.c., i quali passeranno alle dipendenze dell'affittuario stesso dalla Data di Efficacia. A far tempo da tale Data di Efficacia, i lavoratori trasferiti alle dipendenze dell'affittuario saranno da quest'ultimo interamente retribuiti. A partire dalla medesima Data di Efficacia sarà interamente a carico dell'affittuario ogni ulteriore onere relativo ai rapporti di lavoro con i dipendenti trasferiti, ivi compreso le quote maturande di TFR, i ratei di retribuzione differita, i contributi previdenziali ed assistenziali previsti dalle vigenti norme di legge e/o di fonte riconducibile alla contrattazione collettiva e/o aziendale. Dalla medesima Data di Efficacia, quindi, saranno a carico esclusivo dell'affittuario tutte le obbligazioni derivanti dai rapporti di lavoro con i dipendenti, nessuna esclusa, ivi compresi i ratei di trattamento di fine rapporto e/o i ratei di retribuzione differita sulle competenze tutte maturande da quella data in avanti, al cui adempimento esatto e puntuale l'affittuaria si impegna, con espressa liberazione di Bresciangrana.

**6.10** La stipulazione del contratto di affitto di azienda a favore dell'affittuaria dovrà essere preceduta dall'espletamento delle consultazioni sindacali di cui all'art. 47 L. 428/90. Resta salva la possibilità per l'offerente, ove affittuario, di stipulare accordi in sede protetta ex artt. 2113, c.c. e 410 e ss. c.p.c., con i singoli dipendenti, al fine: (i) di derogare all'applicazione dell'art. 2112, c.c. in ordine alla solidarietà passiva dell'affittuario riguardante le competenze, anche differite, e le quote di tfr dei dipendenti, i cui fatti genetici si riferiscano al periodo anteriore alla Data di Efficacia; e/o (ii) di stabilire il numero, se del caso inferiore a quello attuale (ricorrendone i presupposti), dei dipendenti oggetto di passaggio in capo all'affittuario.

**6.11** L'offerente è consapevole che Bresciangrana non sarà tenuta a rimborsare alcun costo all'affittuario, né a corrispondere ad esso alcun indennizzo, ad alcun titolo, o risarcimenti o a rimborsare costi, a qualunque titolo, compensi o indennizzi per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, in relazione al contratto di affitto, o in ragione della minore durata del contratto stesso nell'ipotesi in cui prima o ben prima della scadenza ordinaria l'azienda dovesse essere venduta a terzi, a seguito dell'espletamento della procedura competitiva; l'affittuario rinuncia quindi a far valere nei confronti di Bresciangrana e di terzi acquirenti dell'Azienda eventuali pretese a titolo di avviamento commerciale o ad altro titolo (rimborso costi o investimenti, ad esempio) legato alla conduzione in affitto dell'Azienda o per la minor durata dello stesso.

**6.12** L'affittuario sarà tenuto a smaltire con costi a proprio carico, nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità, tutti i rifiuti prodotti nel corso dell'affitto, consegnando a Bresciangrana copia dei relativi formulari di smaltimento.

**6.13** Il contratto potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456, c.c. nei casi in cui l'affittuario si rendesse inadempiente ad una delle seguenti obbligazioni: (i) l'obbligazione del pagamento del canone, nonostante diffida ad adempiere con preavviso di giorni 15; (ii) le obbligazioni di cui agli artt. 6.2. e 6.3. del Bando; iii) l'inadempimento dell'affittuario nel pagamento dei beni prelevati dal magazzino nei termini previsti dal contratto estimatorio e l'inadempimento

dell'obbligazione derivanti a carico dell'affittuario dalla custodia dei beni costituenti l'Azienda e il magazzino dei beni oggetti del contratto estimatorio; iv) l'inadempimento dell'affittuario al divieto di cessione, subaffitto e di concessione in godimento a terzi dell'Azienda, anche parzialmente; v) l'esecuzione da parte dell'affittuario di opere di natura straordinaria non autorizzate da Bresciana; vi) la perdita, sospensione o inefficacia, per causa imputabile all'affittuario, delle autorizzazioni essenziali all'esercizio dell'Azienda; vii) il rifiuto da parte dell'affittuario a consentire a Bresciana ispezioni e/o il rifiuto a trasmettere la documentazione richiesta; viii) il grave deterioramento o depauperamento dell'Azienda dovuto per atto, fatto o causa imputabile all'affittuario; ix) l'inadempimento da parte dell'affittuario nella realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria relative al depuratore; x) l'inadempimento dell'affittuario all'obbligo di consegnare la fidejussione bancaria di cui all'art. 4.4. del Bando, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, o, in via alternativa, di depositare l'importo di euro 180.000,00, sempre di cui all'art. 4.4. del Bando, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva; xi) l'inadempimento da parte dell'affittuario alle obbligazioni tutte, anche di garanzia, nascenti dal contratto pendente con A2A Ambiente (avente ad oggetto il ripristino e la gestione in outsourcing dell'impianto di depurazione).

La dichiarazione di volersi avvalere della presente clausola produrrà effetto dalla data di ricezione da parte dell'affittuario di comunicazione a mezzo PEC inviata dalla concedente. In tali casi la restituzione dell'Azienda dovrà intervenire entro 15 giorni dalla data di recapito della comunicazione di esercizio della facoltà di determinare la risoluzione del contratto.

**6.14** In tutti i casi di cessazione del contratto di affitto, l'Azienda verrà restituita all'avente diritto (Bresciana o, *omisso medio*, terzo nuovo affittuario o terzo cessionario) nella sua intera consistenza, libera da rifiuti prodotti in costanza del contratto, in uno stato: (i) di normale efficienza operativa, non inferiore a quello esistente alla Data di Efficacia, salvo il normale deperimento delle attrezzature e degli impianti derivante dal corretto uso; (ii) comunque, idoneo al funzionamento nei limiti di quelli presenti alla Data di Efficacia, in vista della collocazione sul mercato che verrà operata attraverso una procedura competitiva per l'individuazione dell'acquirente.

**6.15** La restituzione dovrà intervenire:

(i) al termine di durata del contratto o comunque contestualmente al rogito notarile di trasferimento dell'azienda, in modo che non vi sia soluzione di continuità dell'attività aziendale o,

(ii) nei casi di cessazione anticipata, entro quindici giorni dal preavviso del recesso o dalla comunicazione di esercizio della facoltà di determinare la risoluzione del contratto o, in caso di aggiudicazione a un terzo acquirente dell'Azienda stessa prima dello spirare del termine ordinario di durata del contratto, contestualmente al rogito notarile di trasferimento della medesima, in modo che non vi sia soluzione di continuità dell'attività aziendale.

**6.16** In caso di ritardo nella retrocessione, per il periodo di ritardo il canone o i relativi ratei saranno raddoppiati, fatta salva il maggior danno.

**6.17** Dalla restituzione dell'Azienda resteranno esclusi i crediti e i debiti maturati tra la Data di Efficacia e la data di retrocessione.

**6.18** Con anticipo di 30 giorni sul termine di riconsegna dell'Azienda (ovvero, nel caso in cui la retrocessione avvenisse anticipatamente e in tempi tali da non consentire tale preavviso, con il massimo preavviso ragionevolmente possibile) e comunque anche precedentemente a richiesta di Bresciana, l'affittuario consegnerà a quest'ultima: (i) un elenco dettagliato dei contratti aziendali in corso, fermo restando che l'Azienda retrocessa non potrà includere contratti onerosi per l'acquisizione della disponibilità di macchinari, attrezzature o locali (inclusi i preliminari di compravendita, i contratti di locazione e i contratti di leasing) diversi da quelli trasferiti alla Data di Efficacia, fatta salva la facoltà della concedente o del terzo acquirente di includere tali contratti nel perimetro dell'Azienda da retrocedere. Tali rapporti, ove nel frattempo instaurati

dall'affittuario, resteranno in capo allo stesso, che terrà indenne e manlevata Bresciangrana o l'eventuale terzo cessionario dell'Azienda da qualsiasi richiesta ad essi connessa; (ii) l'elenco dei dipendenti in forza all'Azienda con indicazione, per ciascuno di essi, di tutti gli elementi utili alla loro identificazione (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, il numero di matricola, la data di assunzione, il livello di inquadramento, la qualifica, le mansioni, il CCNL applicabile, il trattamento retributivo, gli oneri previdenziali e retributivi, TFR maturato e ulteriori importi dovuti); (iii) ogni altra informazione ragionevolmente richiesta in funzione della prosecuzione dell'attività aziendale da parte del soggetto subentrante nella gestione dell'Azienda.

**6.19** Della restituzione si dovrà dare atto con verbale redatto in contraddittorio tra le Parti, che comprenderà un inventario finale. In caso di riconsegna in favore di terzo cessionario o nuovo affittuario dell'Azienda, l'affittuario collaborerà in buona fede con Bresciangrana e il terzo nel trasferimento al terzo del godimento dell'Azienda.

**6.20** Qualora alla data di retrocessione siano presenti prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e altre rimanenze di proprietà dell'affittuario, i prodotti in corso di lavorazione e i prodotti finiti oggetto di ordini in corso alla data di retrocessione saranno valorizzati al costo di produzione, le rimanenze ulteriori saranno valorizzate al valore di mercato alla data di retrocessione, essendo facoltà e non obbligo di Bresciangrana e/o del terzo cessionario o nuovo affittuario rendersene acquirente. Tale facoltà dovrà essere esercitata con comunicazione da inoltrare entro 15 giorni dalla data di retrocessione. L'affittuario rimuoverà quanto non acquistato entro 15 giorni. Il pagamento di quanto acquistato dovrà avvenire nel medesimo termine.

**6.21** Successivamente alla data di retrocessione sarà interdetto all'affittuario qualsiasi uso di dati e informazioni rientranti nel know-how tecnico e commerciale dell'Azienda.

**6.22** L'affittuario, successivamente alla data di retrocessione o comunque qualora alla cessazione del contratto di affitto non fosse aggiudicatario dell'Azienda secondo quanto previsto dalla procedura di vendita, si impegna a non svolgere, per i successivi due anni e nel territorio italiano, in Svizzera e in Germania, attività di concorrenza diretta sui clienti ricompresi nel perimetro dell'Azienda, sempre che tali soggetti non siano già clienti dell'affittuario alla Data di Efficacia. Tale divieto, così come sopra perimetrato, è esteso ai soci dell'affittuario, alle società controllate o collegate all'affittuario e ai soci di questo, nonché agli amministratori dell'affittuario e delle società socie dell'affittuario.

**6.23** Bresciangrana ha diritto, accompagnando anche terzi interessati all'acquisto dell'Azienda, di ispezionare o fare ispezionare a propri incaricati, previo avviso all'affittuario, l'Azienda e i singoli elementi che la compongono; e ciò sia per verificare il rispetto da parte dell'affittuario dei propri obblighi nascenti dal contratto di affitto e il mantenimento dell'attività e del valore dell'Azienda, sia al fine di consentire ai terzi in ipotesi interessati la formulazione di un'eventuale offerta d'acquisto dell'Azienda.

**6.24** L'affittuario è in ogni caso tenuto, su richiesta di Bresciangrana, a redigere e trasmettere a quest'ultima, entro il mese successivo a quello di riferimento, un rendiconto mensile economico, patrimoniale e finanziario di gestione dell'Azienda condotta in affitto.

**6.25** La fidejussione bancaria sino a concorrenza di euro 180.000,00 di cui all'art. 4.4. del presente Bando o, in alternativa, il deposito - sempre di cui all'art. 4.4. - della somma di euro 180.000,00 sul conto che verrà indicato da Bresciangrana, da qualificarsi come garanzie autonome, a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, presidieranno l'adempimento dell'affittuario alle obbligazioni derivanti dall'affitto e dal contratto estimatorio del magazzino.

**6.26** Le clausole del contratto di affitto, ad eccezione di quelle riguardanti il depuratore e i costi della sua rimessa in funzione secondo le prescrizioni di legge, saranno oggetto di possibile rinegoziazione a partire dal 1° gennaio 2027.

**6.27** L'affittuario si impegna a manlevare e tenere indenne Bresciangrana da ogni passività, costo, onere, danno, perdita, pretesa, sanzione o esborso, anche di terzi, derivante da fatti, atti, omissioni o inadempimenti dell'affittuario successivi alla data di sottoscrizione del contratto

di affitto ivi inclusi a titolo esemplificativo e non esaustivo: obbligazioni verso dipendenti ed enti previdenziali ed assistenziali; pretese di clienti, fornitori ed appaltatori; sanzioni amministrative ed ambientali; costi di bonifica, rispristino, messa in sicurezza e smaltimento; danni a persone o cose, oneri tributari e contributivi; spese legali e tecniche sostenute per fronteggiare tali pretese. Gli obblighi di manleva sopravviveranno alla cessazione, per qualsivoglia ragione, del contratto di affitto.

## **7) Modalità di aggiudicazione. Stipulazione del contratto di affitto**

**7.1.** L'esame delle offerte formulate avrà luogo il **giorno 19 ottobre 2026 alle ore 15,30** avanti all'amministratore delegato di Bresciana Grana, prof.ssa dott.ssa Serena Maurutto, presso la sede sociale in Cignana di Offlaga (BS), Strada per Verolana Nuova, 6.

**7.2.** All'esame delle offerte gli offerenti potranno essere presenti personalmente o tramite persona munita di idonei poteri in forza di procura notarile, se del caso munita di *apostille*.

**7.3.** Il legale rappresentante di Bresciana Grana procederà all'esame delle offerte. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato la migliore offerta, avuto riguardo all'entità economica del canone, al numero dei dipendenti, all'idoneità delle linee guida del piano industriale allegato all'offerta a salvaguardare il mantenimento del patrimonio e del valore aziendale, nonché all'adequazione delle garanzie promesse. Bresciana Grana si riserva in ogni caso di accettare l'offerta che sulla base della predetta valutazione sarà risultata migliore.

**7.3.** La comunicazione al miglior offerente di accettazione da parte di Bresciana Grana della predetta migliore offerta equivarrà ad aggiudicazione definitiva dell'Azienda a titolo di affitto in capo a chi l'abbia presentata.

**7.4.** In caso di formulazione di una sola offerta, Bresciana Grana si riserva di comunicare le proprie determinazioni in merito ad essa.

**7.5.** Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite, senza interessi, da Bresciana Grana, mentre quelle versate a titolo di cauzione dall'aggiudicatario resteranno a garanzia dell'offerta, di quanto previsto nel Bando e delle obbligazioni nascenti dal contratto di affitto.

**7.6.** La cauzione verrà restituita al termine del contratto di affitto, sempre che l'affittuario non si sia reso inadempiente agli impegni indicati nell'offerta, nel Bando e nel contratto di affitto. In quest'ultimo caso, essa resterà acquisita da Bresciana Grana a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

**7.7.** L'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare entro e non oltre il 31 ottobre 2026 il contratto di affitto d'Azienda davanti al notaio che verrà indicato da Bresciana Grana. In caso di mancata stipulazione del contratto di affitto entro quella data, l'offerente decadrà dall'aggiudicazione e Bresciana Grana si riserva di stipulare il contratto stesso, ricorrendone i presupposti, con il secondo miglior offerente in base alle valutazioni dalla stessa effettuate.

**7.8.** Nel caso in cui l'offerta formulata o le offerte formulate fossero difformi rispetto al contenuto del Bando, Brescigrana si riserva di assumere le determinazioni del caso, comunicandole agli offerenti.

**8) Legge applicabile. Foro competente.**

**8.1.** La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla legge italiana.

**8.2.** Ogni eventuale controversia relativa alla presente procedura competitiva e al contratto di affitto con l'aggiudicatario sarà comunque devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Brescia, con esclusione di ogni altro foro.

Brescigrana Società Agricola s.p.a. Società Benefit, in persona dell'amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore*, prof.ssa dott.ssa Serena Maurutto