

Spettabile
A.B.C. BEACH S.r.l.
(partita IVA 01065750588)
Lungomare Paolo Toscanelli n. 117
00136 ROMA

Alla cortese attenzione del suo Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore*,

Oggetto: Nuova Proposta Irrevocabile di acquisto dell'azienda ABC BEACH S.r.l.

Spettabile Società,

facendo seguito alle intercorse trattative nonché alle informazioni ivi
assunte e, dunque,

PREMESSO CHE

- è una società che ha quale oggetto sociale la gestione di stabilimenti balneari e l'esercizio di attività di ristorazione e/o di somministrazione di alimenti e bevande per ogni categoria;
- A.B.C. Beach S.r.l. (di seguito anche Cedente) è titolare della concessione demaniale prot. 74579 del 2.12.2003 per la gestione e conduzione di uno stabilimento balneare storico, denominato sito nel litorale di Ostia (Roma), Lungomare Toscanelli, n. 117b;
- a preso visione della concessione demaniale suddetta e, per competenze ed esperienze connesse alla propria attività caratteristica, è perfettamente a conoscenza che: (i) il titolo avrà la scadenza formalizzata nell'atto di concessione e non sarà in seguito suscettibile di automatico rinnovo ma assegnata all'esito di apposita gara di evidenza pubblica; e (ii) il subentro concessione demaniale suddetta, quale componente del ramo d'azienda, è subordinata all'autorizzazione del Comune di Roma (in qualità di ente concedente) ai sensi e per gli effetti del R.D. 327/1942 (codice della navigazione);
- Quale titolare della suddetta concessione demaniale, A.B.C. Beach S.r.l., da un lato, è obbligata alla custodia, manutenzione e conservazione del lido balneare, preservandone la morfologia naturale; dall'altro lato, è autorizzata all'esercizio delle attività commerciali di stabilimento balneare con spiaggia attrezzata (con cabine, ombrelloni, sdraio, attrezzature e impianti per lo sport e le attività ricreative) nonché delle altre attività turistico-ricreative normalmente inerenti e complementari a quella di stabilimento balneare (bar-tavola calda/piccola ristorazione; gelateria; ristorazione-balera con locale avente accesso dal civico n. 119);
- Quale concessionaria demaniale, A.B.C. S.r.l. è mera proprietaria superficiaria dei manufatti realizzati nell'area in concessione, che dovranno essere restituiti al Demanio marittimo alla scadenza del titolo concessorio;

- le singole richiamate attività, in virtù del loro grado di autonomia, integrano, ciascuna un determinato plesso aziendale e, nel loro complesso, l'intera organizzazione produttivo-aziendale di A.B.C. Beach S.r.l. (di seguito, dunque, denominata "l'Azienda") complementare e/o ancillare e/o a servizio dell'attività di concessionaria demaniale di lido balneare;
- d'altro canto, poiché lo stabilimento ^{***}, realizzato addirittura nel 1921, è uno dei più antichi del litorale di Ostia, esso ha sviluppato una clientela molto fidelizzata, che utilizza - in molti casi da più di una generazione - le strutture a servizio del Lido (cabine attrezzate; gruppi di filari di ombrelloni) per l'intera stagione balneare nonché i servizi complementari di ristorazione/accoglienza;
- la proponente ^{***} è ben consapevole che, a causa di eventi esogeni, A.B.C. Beach S.r.l. ha attraversato un periodo di prolungata crisi, con reiterate interruzioni della propria attività tipica;
- questa condizione ha determinato una stagnazione ^{***} delle sue attività e la difficoltà ad onorare i propri impegni con un creditore finanziario ^{***} socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 "Legge sulla Cartolarizzazione", cod. fisc. n. 11912920961) il quale, con ricorso depositato in data 24 luglio 2024, presentava istanza al Tribunale di Roma per la dichiarazione della liquidazione giudiziale;
- la procedura veniva contraddistinta al R.G. 1191/2024 e delegata all'esame del dott. Fabio Miccio della XIV Sezione;
- in data 7 ottobre 2024, A.B.C. Beach S.r.l. presentava a propria volta istanza di accesso alla Composizione Negoziata della Crisi, chiedendo altresì la conferma della concessione delle misure protettive;
- l'Ufficio competente presso la Camera di Commercio di Roma nominava l'Esperto ex art. 12 CCII;
- con ordinanza del 18.12.2024, il Tribunale di Roma confermava le misure protettive, con efficacia sino al compimento del 120° giorno successivo;
- nelle more, sono proseguite, anche con il fattivo ausilio dell'Esperto nominato, le trattative tra A.B.C. Beach S.r.l. e ^{***} fine di verificare la possibilità di un accordo a saldo e stralcio;
- tuttavia, non essendo stato possibile individuare un punto di convergenza nonostante il diligente sforzo di A.B.C. Beach S.r.l., ed essendo perciò probabile l'archiviazione della richiamata procedura di Composizione Negoziata della Crisi, A.B.C. Beach S.r.l. ha prudentemente analizzato la possibilità, nello stesso interesse del ceto creditorio, di alienare la propria d'Azienda - costituita da tutte le attività complementari e ancillari a quella di concessionaria demaniale - funzionalmente alla presentazione di un'istanza di concordato semplificato ex artt. 25 *sexies* ss. CCII;
- la proponente ^{***} ha manifestato la volontà di obbligarsi unilateralmente e irrevocabilmente al futuro acquisto dell'Azienda, ai termini, patti e condizioni di cui *infra* e, in particolare, rimettendo la scelta di accettare la proposta e di concludere l'eventuale contratto di cessione all'insindacabile volontà del nominando Liquidatore Concordatario, assunta ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 *setties*, II comma CCII;
- a sua volta, A.B.C. Beach S.r.l. ha ritenuto che una proposta di acquisto dell'Azienda manifestato da ^{***} sarebbe funzionale al migliore soddisfacimento del

ceto creditorio e soprattutto essenziale per una più vantaggiosa liquidazione del proprio attivo, poiché l'eventuale cessione dell'Azienda darebbe ai beni – materiali e intangibili – organizzati in modo produttivo un valore che, diversamente, si perderebbe totalmente laddove si procedesse ad una loro alienazione atomistica;

- in data 14 marzo 2025, [REDACTED] aveva indirizzato una prima Proposta Irrevocabile di Acquisto dell'Azienda a A.B.C. BEACH S.r.l., la quale l'aveva assunta a elemento di struttura del Piano di concordato semplificato;
- Con decreto 9.5.2025, il Collegio ha nominato quale Ausiliario l'avv. Antonio Di Iulio, affidandogli l'incarico di predisporre una relazione, nella quale riassumere la proposta di concordato semplificato e, tra l'altro, di evidenziare eventuali criticità;
- L'Ausiliario ha reso la sua relazione, rilevando profili di fattibilità del Piano di concordato rispetto alla proposta formulata da [REDACTED] I. nella parte in cui quest'ultima: 1) non dava conto della necessità dell'autorizzazione del Comune concedente al subentro nella concessione balneare afferente all'azienda; 2) escludeva dall'Azienda il personale dipendente;
- Di conseguenza, [REDACTED] modificava la propria proposta, confermando la disponibilità all'acquisto a) anche nell'ipotesi di mancato assenso al subentro da parte del Concedente; b) e anche con riferimento al passaggio di tutto il personale dipendente;
- Sennonché, a seguito delle osservazioni formulate dall'Ausiliario ex art. 25 sexies CCII, il Tribunale ha emesso il decreto 18 settembre 2025, nel quale ha osservato: *«la stima va condotta determinando anche il valore di cessione dell'azienda in esercizio in sede di liquidazione giudiziale per poi assumere, conclusivamente, quale dato di riferimento ai fini del concordato il valore più elevato tra quello atomistico e quello dell'azienda in esercizio»*;
- sulla scorta di tali rilievi, A.B.C. BEACH S.r.l. ha fatto effettuare una stima dell'azienda che tenesse conto di un possibile valore in esercizio: la perizia ha espresso un possibile valore di continuità dell'azienda rispetto ad un arco di esercizio sino al 2027 pari a euro 260.000,00; e fino al 2028 pari a euro 295.000,00; con un valore medio tra i due scenari di euro 275.000,00;
- alla luce di tutto ciò, con il presente atto [REDACTED] intende incrementare la proposta precedente e formulare a una nuova Proposta Irrevocabile di Acquisto dell'Azienda **migliorativa** di quella precedente, nella quale: 1) sia stabilito il prezzo di euro 275.000,00; 2) sia prorogato il termine per l'eventuale accettazione sino al 31 marzo 2026;

Quanto sopra premesso e sul suo presupposto, [REDACTED] con la presente

PROPONE IRREVOCABILMENTE

a codesta rispettabile A.B.C. Beach S.r.l. di acquistare l'Azienda in premessa, così descritta:

1. (Oggetto della proposta)

L'Oggetto dell'impegno all'acquisto di cui alla presente Proposta Irrevocabile è il seguente:

- lo stabilimento balneare [REDACTED] nel suo complesso (salvi i diritti inalienabili di titolarità dominicale del demanio);
- la relativa concessione balneare, se ed in quanto il Comune autorizzi il subentro ai sensi dell'art. 46 Codice della Navigazione;
- l'attività di bar-tavola calda e piccola ristorazione; gelateria; ristorazione esercitata presso lo stabilimento balneare [REDACTED];
- le relative autorizzazioni, nulla osta e abilitazioni amministrative e sanitarie, compatibilmente con il relativo regime circolatorio previsto dalla legge;
- il marchio non registrato "[REDACTED]" declinato con l'attività di lido balneare ("Stabilimento [REDACTED]"), di bar-tavola calda [REDACTED] di ristorante-ritrovo [REDACTED];
- l'avviamento commerciale, completo di data-base con il nominativo dei clienti/abbonati del Lido balneare e delle attività suddette;
- le attrezzature, macchinari ed impianti (frigoriferi; forni; strumenti di cucina; ecc.) relativi all'esercizio delle suindicate attività;
- gli strumenti di servizio (posateria, tazze, bicchieri, piatti, tovaglierie, sedie, armadi, arredi, stigliature ecc.) per le attività di ristorazione;
- tutto quanto incluso nel magazzino e nelle scorte, con la consistenza che sarà esistente al momento dell'effettivo trasferimento;
- i complementi di arredo asportabili e amovibili destinati a servizio del lido (ombrelloni; sedie e sdraio, attrezzature sportive; componenti prefabbricate e asportabili delle cabine; docce e arredi dei bagni; elementi della piscina, ecc.); i presidi antincendio; i presidi di sicurezza;
- tutti i contratti di lavoro in essere con i dipendenti attualmente impiegati in pianta organica dalla Cedente;

il tutto in via indicativa e non espressamente esaustiva, intendendosi ricompresi nell'Azienda l'intera attività di impresa organizzata e svolta da A.B.C. Beach S.r.l. presso lo Stabilimento Balneare '[REDACTED]', ovvero tutti i beni - di qualunque tipo e natura di proprietà della futura Cedente utilizzati e situati nella sede dell'Azienda alla data di perfezionamento del Contratto.

Resta espressamente inteso che la presente Proposta Irrevocabile è da intendersi efficace e vincolante per il Proponente sia in presenza, che in assenza del rilascio dell'autorizzazione ex art. 46 Codice della Navigazione da parte del Comune di Roma (in qualità di ente concedente) al subentro nella concessione demaniale sopra richiamata, quale componente del Ramo d'Azienda. Ne consegue che, fermo restando quanto previsto ai sensi dell'Articolo 3 che segue, il Proponente acquisterà il Ramo d'Azienda sempre al medesimo prezzo offerto a prescindere dall'ottenimento di tale autorizzazione da parte dell'Ente concedente.

Il Proponente si adopererà soltanto successivamente all'accettazione della Proposta a compiere tutte le formalità necessarie e prodromiche all'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 46 Codice della Navigazione, assumendosi tutti i rischi e le eventuali responsabilità conseguenti al mancato ottenimento dell'autorizzazione alla cessione della concessione demaniale, fermo e invariabile il prezzo di acquisto dell'Azienda e con rinuncia espressa a qualsivoglia contestazione e pretesa al riguardo.

2. (Esclusioni – Precisazioni)

La proponente [REDACTED] precisa che dall'oggetto della presente proposta sono esclusi:

- a) Tutti i Debiti e crediti maturati al momento dell'eventuale accettazione e conclusione del contratto di cessione, che resteranno acquisiti, rispettivamente, a carico e a favore della Cedente;
- b) Tutti gli eventuali contratti commerciali attivi e passivi, ad eccezione delle sole utenze (luce, gas ed acqua), che saranno volturate ai fini del subentro e con esclusione di qualsiasi responsabilità per eventuali insoluti precedenti.

Il tutto, fermo restando che il presupposto della presente proposta è quello della sua accettazione in ambito concordatario e, dunque, al netto di passività e con esclusione di qualsiasi responsabilità solidale per i debiti precedenti.

3. (Termine e modalità di Accettazione)

La presente proposta è espressamente ferma ed irrevocabile ex art. 1329 cod. civ. sino alle ore 24.00 del giorno 31 marzo del 2026.

La sua eventuale accettazione è rimessa al mero e insindacabile arbitrio del nominando Liquidatore concordatario, previ gli adempimenti, le decisioni e/o le autorizzazioni degli Organi della instauranda procedura di concordato semplificato.

La sottoscritta Proponente rinuncia a qualsiasi possibile azione e/o contestazione nell'ipotesi in cui gli Organi della Procedura decidano di non accettare l'offerta.

L'eventuale atto di accettazione della proposta dovrà pervenire a mezzo PEC all'indirizzo societario: *** [REDACTED] ferma restando la necessità della successiva autenticazione della sottoscrizione ai fini della pubblicità.

Dopo l'accettazione, A.B.C. BEACH S.r.l. e [REDACTED] coopereranno con diligenza e buona fede al fine di ottenere l'autorizzazione ex art. 46 Codice della Navigazione al subentro nella concessione balneare, prestandosi vicendevole collaborazione nelle comunicazioni, istanze e/o richieste indirizzate a tal fine al Comune di Roma.

Il tutto, fermo restando quanto previsto all'art. 1 e, cioè, che l'efficacia e vincolatività della presente Proposta Irrevocabile e del corrispondente contratto di cessione di Azienda sono indipendenti dall'eventuale autorizzazione al subentro ex art. 46 Codice della Navigazione.

4. (Prezzo e Garanzie)

Il prezzo di acquisto proposto per l'Azienda nella suindicata consistenza è invariabilmente pari a euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00) con imposta di registro a carico della parte acquirente.

Il prezzo sarà versato in un'unica soluzione all'atto della conclusione dell'atto di trasferimento. L'Azienda sarà rispettivamente acquistata e ceduta "visto e piaciuto", con rinuncia a qualsiasi garanzia salvo quelle stabilite dalla legge in via inderogabile.

\

La sottoscritta Proponente [redacted] dichiara la propria disponibilità a cauzionare la presente proposta – entro il termine di 7 giorni successivi alla eventuale semplice richiesta scritta del Liquidatore Giudiziale – nella misura di euro 40.000,00 (quarantamila/00).

* * * * *

La presente Proposta Irrevocabile di Acquisto sostituisce quella già formulata in data 5 agosto 2025. Si resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o puntualizzazione e si porgono distinti saluti.