

## CONDIZIONI PARTICOLARI DELL'AFFITTO

Il contratto di affitto di ramo di azienda dovrà avere durata minima sino al 31.12.2018 e, alla scadenza, s'intenderà automaticamente rinnovato di trimestre in trimestre, salvo disdetta. Il contratto dovrà prevedere la facoltà di recesso anticipato per la Curatela in ogni momento, da far pervenire a mezzo raccomandata A.R., ai sensi dell'art. 104 bis L.F, e nel qual caso, se esercitato entro la data del 31.12.2018, verrà riconosciuto un indennizzo a favore della parte conduttrice di un importo pari a due mensilità, nulla di ulteriore potendo quest'ultima pretendere. Inoltre, nessun indennizzo verrà riconosciuto se il diritto di recesso verrà esercitato dopo la data sopra indicata o qualora la risoluzione del contratto di affitto di azienda sia determinata dalla cessione dell'azienda al medesimo affittuario o dalla cessione a terzi a seguito di pubblica gara o con procedure competitive o qualora la risoluzione del contratto sia determinata dall'inadempimento dell'affittuario, come in seguito previsto.

Con riferimento all'importo del deposito cauzionale infruttifero, la Curatela del Fallimento si impegna a restituire lo stesso al momento della riconsegna del ramo di azienda da parte dell'affittuario.

Il contratto dovrà prevedere l'obbligo per l'affittuario alla custodia dell'azienda e dei suoi beni, inclusi quelli di terzi, compreso l'obbligo di manutenzione ordinaria.

L'affittuario sarà altresì tenuto a smaltire quanto prima i rifiuti di qualsiasi genere presenti attualmente all'interno dei locali utilizzati dalla società fallita, oltre a quelli successivamente prodotti, senza alcun addebito alla Procedura di alcun costo.

Sarà altresì obbligo dell'affittuario di consentire al Curatore ed al personale da questi autorizzato di accedere all'azienda al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni, nonché di consentirne la visita a potenziali acquirenti dell'azienda medesima previo preavviso di almeno una settimana.

Il contratto di affitto dovrà prevedere la concessione a favore della Curatela di idonei spazi attrezzati onde consentire il deposito e la conservazione della documentazione contabile ed amministrativa del fallimento.

L'azienda verrà consegnata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto, costituendosi l'affittuario, ai sensi di legge, custode, impegnandosi il concedente a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Il contratto dovrà prevedere l'obbligo per l'affittuario ad utilizzare tutti i beni costituenti il ramo di azienda, compreso l'immobile, soltanto dopo che gli stessi saranno stati revisionati e adeguati, a cura e spese dello stesso affittuario, al fine di osservare il rispetto di tutta la normativa antinfortunistica ed ambientale e CE, rinunciando a qualsivoglia diritto di ripetizione e/o comunque a qualsivoglia domanda e/o pretesa nei suoi confronti anche in caso di cessazione e/o risoluzione del contratto per qualsivoglia ragione, ivi compreso per l'esercizio del diritto di recesso, esonerando inoltre e in ogni caso la Curatela da ogni responsabilità derivante dalle predette normative. L'affittuario dovrà dichiarare di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in buono stato e adatti all'uso convenuto, salvo quanto sopra previsto, obbligandosi a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto.

Saranno a carico dell'affittante, fino alla data dell'affitto, tutte le spese relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, acqua e quanto altro necessario allo svolgimento della attività, per le cui relative forniture l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

L'affittuario dovrà altresì stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei danni (incendio, scoppio, responsabilità civile terzi, ecc.) ai beni affittati.

Il Contratto dovrà altresì prevedere l'impegno dell'affittuario a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento.

Il contratto di affitto non potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altro soggetto senza il consenso scritto della Curatela, pena, in difetto, la risoluzione di diritto

Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento dell'affittuario, il rilascio e la consegna del ramo di azienda dovrà essere effettuato entro il termine di 1 (uno) mese, decorrente dalla ricezione della raccomandata a/r. In ogni caso di cessazione del rapporto contrattuale e decorsi i termini poc'anzi indicati, verrà applicata una penale pari a euro 500,00 al giorno in caso di ritardata consegna.

L'affittuario sarà tenuto a riconsegnare l'azienda ed i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale, entro un mese dalla data di ricezione della raccomandata a/r con la quale si comunichi l'esercizio del diritto di recesso, e quindi anche in caso mancato rinnovo, da parte della Curatela o dello stesso affittuario.

Sarà previsto a favore dell'affittuario il diritto di prelazione sulla futura vendita dell'azienda nei termini di cui all'art. 104 bis L.F., a parità di condizioni.

Detta prelazione viene concessa sulla totalità dei beni oggetto dell'affitto, attualmente in possesso della fallita, e si intenderà estesa, al momento dell'effettuazione delle operazioni di vendita, anche agli altri beni materiali ed immateriali eventualmente oggetto di revocatoria e di recupero da parte dell'amministrazione fallimentare, previa loro valutazione determinata sulla base di una integrazione alla perizia di stima redatta da perito incaricato dalla procedura. Tuttavia, gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di prevedere una vendita suddivisa in più rami di azienda o di sue parti

Tutte le eventuali migliorie e/o addizioni mobiliari e/o immobiliari e/o accrescimenti del valore del complesso aziendale oggetto del presente contratto di affitto apportati dall'affittuario resteranno a beneficio della Procedura, rinunciando l'affittuario a qualsivoglia diritto di ripetizione e/o comunque a qualsivoglia domanda e/o pretesa relativa.

Dovrà essere altresì prevista la risoluzione automatica del contratto di affitto, ex art. 1456 c.c., nei casi di inadempimento da parte dell'affittuario alle obbligazioni di cui al pagamento del canone, alla manutenzione, allo smaltimento dei rifiuti, all'adeguamento dei beni nel rispetto di tutta la normativa antinfortunistica ed ambientale e CE, alla cessione del contratto, alla stipula delle polizze assicurative e alla mancata conduzione del ramo di azienda per un periodo continuativo superiore a giorni 10 (dieci).



Gobid.it ®

On-line Auctions

<http://www.gobid.it> - [info@gobid.it](mailto:info@gobid.it)

Qualora una o più clausole del contratto siano da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Infine, tutte le spese del contratto, annesse e dipendenti, saranno a carico dell'affittuario, così come quelle per la stipula del contratto notarile di affitto.



Gobid.it ®

<http://www.gobid.it>  
[info@gobid.it](mailto:info@gobid.it)

aste on-line  
re-marketing beni industriali

Tel: +39.0737.782080

Fax: +39.0737.786198



Gobid.it e' un marchio registrato da Gobid International Auction Group S.r.l. P. IVA - C. F. 09441470961  
Sede Legale: Via P.O Vigliani, 19 20148 MILANO (MI)