ATTO DI TRANSAZIONE E CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

tra

Il FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DI FATTO TRA

nonché dei soci illimitatamente responsabili SCAVITER Srl,

e , in persona del

Curatore Fallimentare, Avv. Alfredo Tacchetti, NATO A Fermo il 3 maggio 1964

e

, nato a Fermo il 3 luglio 1966 nella qualità di amministratore e legale rappresentante della società corrente in Fermo alla via G. Agnelli n. 22 (C.F.

Premesso

- Che con atto di pignoramento notificato in data 27/10/2014 e successivamente trascritto, l'allora Banca dell'Adriatico Spa, oggi Intesa San Paolo Spa, sottoponeva ad esecuzione l'intero compendio immobiliare di proprietà delle società e LA in ragione del 50% ciascuna (D. ins: 01881080442 – 01908200445)
- Che detto compendio è costituito da un complesso turistico/ricettivo, denominato "La ubicato nella Contrada Coste del Comune di Montelparo (Fermo);
- Che è comprensivo di un albergo distribuito in due edifici, con annessa piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce, un deposito magazzino, tredici villini a schiera con diverse tipologie dislocati su tre diverse zone, otto autorimesse, un campo da minigolf, una stalla equina (scuderia) con area annessa per campo di allenamento e vari appezzamenti di terreni;
- Che il complesso ricade in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica e Zona "T2" Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato) e in parte in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e adottato;

- Che il pignoramento veniva iscritto al ruolo delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo con il n. 208/2014 R.G.E.;
- Che nell'ambito della procedura esecutiva, il GE su istanza del creditore procedente, nominava il Custode Giudiziario conferendo l'incarico di cui all'art. 560 C.P.C. all'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35;
- Che su istanza del Custode il G.E., con provvedimenti 05/02 e 11/05/2018, autorizzava la società , ad occupare le aree adibite a parcheggi, l'immobile adibito a ristorante al piano terra e camere ai piani, n. 4 blocchi di appartamenti distinti costituenti residence ad entrata indipendente e giardino privato, la piscina, il minigolf ed il parco giochi bambini, al prezzo di Euro 20.000,00 all'anno per 2 anni (2018 e 2019);
- Che il creditore procedente Intesa San Paolo Spa, ha rinunciato al pignoramento e, pertanto, il GE con provvedimento del 26 marzo 2019 ha dichiarato la improcedibilità della Procedura Esecutiva n. 208/2014 con estinzione della stessa, rispetto a tutti i beni di proprietà delle fallite
- Che in conseguenza della dichiarata estinzione tutti i beni facenti parte del complesso denominato vengono attratti alla Procedura Fallimentare, sicché la custodia giudiziaria – a decorrere dalla dichiarata estinzione – spetta per legge al Curatore Fallimentare;
- Che ad avviso del Curatore il provvedimento di estinzione del GE costituisce revoca del provvedimento con cui lo stesso GE (nella persona del Dott. Ferretti) ebbe ad autorizzare l'occupazione da parte di , per 2 anni al prezzo a suo tempo autorizzato dal GE;
- che, sempre ad avviso del Curatore, l'autorizzazione del GE non ricomprende (nel godimento accordato) i beni mobili;
- Che la società contesta gli assunti del Curatore e sostiene di essere in diritto di occupare la struttura per tutto l'anno 2019, potendo godere anche dei beni mobili, avendo peraltro fatto affidamento proprio sul provvedimento del GE datato 05/02-11/05/2018;

- Che, difatti, prosegue la i aver, a seguito di tale autorizzazione, improntato una serie di attività e spese finalizzate al compimento della stagione turistica 2019, anche per provvedere alla manutenzione della struttura e delle aree interessate;
- Che è interesse della Curatela, al fine di meglio conservare il compendio da destinare alla liquidazione mediante vendita competitiva, a che tale attività sia eseguita evitando i costi della stessa;
- Che, inoltre, la società si è fatta carico di idonea polizza assicurativa contro il rischio da: eventi atmosferici, eventi socio politici, acqua condotta, rischio locativo e rc terzi.
- Che, dunque, il Curatore, in veste di Custode Giudiziale è determinato a regolare la presenza della presso le strutture delle Società fallite;

Tanto premesso, le parti concordano quanto appresso:

1) La premessa è parte integrante del presente atto.

2) Il Curatore, a tal proposito autorizzato dal Comitato dei Creditori in data 29-31 maggio 2019 ed informato il GD ex art. 35 L.F., al fine di definire le contrapposte ragioni così come illustrate in premessa, concede in locazione fino al 31 dicembre 2019 con decorrenza 1 luglio 2019, alla che accetta, dichiarando come l'intera struttura sia idonea all'uso, i seguenti beni così descritti: complesso turistico/ricettivo, denominato "La , ubicato nella Contrada Coste del Comune di Montelparo, comprensivo di un albergo distribuito in due edifici, con annessa piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce, un deposito magazzino, tredici villini a schiera con diverse tipologie dislocati su tre diverse zone, otto autorimesse, un campo da minigolf, una stalla equina (scuderia) con area annessa per campo di allenamento e vari appezzamenti di terreni;

3) gli immobili sopra indicati sono concessi in locazione con le attrezzature, gli impianti, gli arredi ed il magazzino, così come da verbale d'inventario redatto dal Curatore e dal Cancelliere del Tribunale, che qui si intende espressamente richiamato.

4) il contratto viene stipulato per la durata di mesi 6 con scadenza al 31/12/2019;

5) le parti concordemente escludono la possibilità di tacito rinnovo. Il Curatore (Custode/Locatore) dichiara la seguente esigenza tale da giustificare la transitorietà del contratto e, cioè che i beni concessi in locazione sono soggetti ad espropriazione forzata nell'ambito del Fallimento n. 18/2014 Tribunale di Fermo siccome esteso alle società | con sentenze n. 8 e 9 del 2018, Tribunale di Fermo, sicché ove le parti abbiano volontà di proseguire il rapporto dopo il 31/12/2019, sarà necessaria una nuova stipula autorizzata dagli Organi della Procedura.

6) Il prezzo della locazione (determinato in via transattiva delle contrapposte allegazioni) viene determinato in Euro 13.500,00 oltre iva da corrispondersi in n. 4 rate, di cui Euro 2.000,00 + Iva alla sottoscrizione del presente atto; Euro 3.500,00 oltre iva al 15/07; Euro 3.500,00 oltre iva al 15/08; Euro 4.500,00 oltre iva al 15/09/2019, mediante accredito bancario sul conto corrente della Procedura, descritto con il seguente codice IBAN: IT38S0615069480CC0060073157.

7) Le parti convengono che il mancato pagamento alla scadenza di una sola rata comporta la risoluzione del presente atto, sicché l'intero compendio dovrà essere immediatamente restituito alla Curatela.

8) le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto , oltre che per dirimere una nascente controversia tra le stesse, viene stipulato dal Curatore in qualità di Custode Giudiziario, sicché la locazione è "*naturaliter*" contenuta nei limiti della procedura concorsuale (Cass. Civ. Sez. 3 n. 20431/2010).

9) Pertanto, le parti si danno reciprocamente atto che in caso di vendita (aggiudicazione + versamento del prezzo da parte di terzo acquirente) anche soltanto parziale dei beni di cui si concede il godimento (mobili e/o immobili, in tutto o in parte), consegue la risoluzione della locazione, con espressa rinuncia da parte del conduttore | ad ogni forma d'indennizzo per l'eventuale scioglimento anticipato del rapporto.

10) Fino alla scadenza e/o fino alla risoluzione per qualsiasi motivo del presente negozio è fatto divieto a parte conduttrice di dare corso ad opere di manutenzione straordinaria (ivi comprese migliorie, addizioni, innovazioni e modifiche), pena la risoluzione del contratto. Non sono in ogni caso dovuti indennizzi e/o rimborsi qualora dette opere dovessero rimanere al locatore. È fatta salva la facoltà di intervento della Curatela (ove autorizzata dagli Organi della procedura) considerata la natura ed entità dell'opera di straordinaria manutenzione. Tutti gli interventi di ordinaria amministrazione (ivi compresa la manutenzione delle aree) sono a carico di parte conduttrice che ne affronta i relativi costi senza ripetizione e/o rimborso verso la curatela.

11) E' fatto divieto alla società affittuaria sublocare, pena la risoluzione del contratto.

12) Parte conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto costituendosi da questo momento custode dei medesimi e dei beni mobili in essi contenuti. Parte conduttrice si impegna a restituire i beni locati nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento per l'uso.

13) Alla scadenza del contratto nonché in caso di scioglimento dello stesso per qualsiasi motivo, la società conduttrice deve provvedere alla immediata restituzione dell'intero compendio.

14) in caso di risoluzione del contratto per effetto della vendita del compendio durante lo svolgimento della stagione (dall'1 marzo al 31 ottobre) il termine per il rilascio viene fin da ora fissato entro e non oltre l'8 novembre 2019.

15) In caso di ritardata riconsegna e rilascio dell'intero compendio è dovuta dalla società conduttrice in favore della curatela, una penale giornaliera di Euro 250,00.

16) Parte conduttrice dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al Curatore, nonché a propri incaricati anche se accompagnati da terzi interessati all'acquisto in via competitiva.

17) Parte conduttrice, in occasione della vendita, rinuncia espressamente ad eventuali diritti di prelazione che in ogni caso non sono concessi dal locatore.

18) Le spese di registrazione e di bollo sono a carico di parte conduttrice. L'omessa esibizione alla scadenza della ricevuta di pagamento dell'imposta, comporta un inadempimento di una obbligazione accessoria a cui consegue la risoluzione del presente atto.

19) Le parti si danno reciprocamente atto che la Certificazione APE, siccome redatta dall'Arch. Ermanno Antolini, è stata regolarmente acquisita dalle stesse;

20) Le parti concordano che in caso di risoluzione del presente atto (per tutti i motivi sopra rappresentati), restano salvi gli effetti transattivi dello stesso.

21) Le parti, altresì, concordano che il presente atto non contempla la questione della morosità maturata nel periodo anteriore ai fallimenti di siccome dichiarati dal Tribunale di Fermo in data 09/03/2018; questione che, pertanto, rimane tra le parti impregiudicata.

Fermo - Montelparo, li 20/06/2019

LCS

Il Curatore Fallimentare Avv. Alfredo Tacchetti

l'Amministratore

*

Per accettazione specifica delle seguenti clausole:

4) e 5) durata del contratto; 5) clausola risolutiva espressa in caso di morosità 7) clausola risolutiva espressa in caso di vendita in sede di liquidazione fallimentare con rinuncia all'indennizzo per lo scioglimento anticipato del rapporto; 10) manutenzioni ordinarie e straordinarie; 11) divieto di sublocare e relativa clausola risolutiva; 15) penale in caso di ritardata consegna dell'azienda; 18) spese imposta di registro e bollo e clausola risolutiva.

Fermo - Montelparo, li 20/06/2019

Il Curatore Avv. Alfredo Tacchetti

l'Amministratore