CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

tra

Il FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DI FATTO TRA

e [illegible] nonché dei soci illimitatamente responsabili [illegible] (C.F. e P.IVA:), in persona del Curatore Fallimentare, Avv. Alfredo Tacchetti, nato a Fermo il 3 maggio 1964

e

[illegible] nata a [illegible], Cod.Fisc. , res. in MONTELPARO (FM) C.da Sala n. 21 N nella qualità di legale rappresentante della (C.F.: ; P.IVA:), corrente in 63853 Montelparo, alla C.da Coste n. 2,

*

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 , in ragione del 50% ciascuna;
- Che detto compendio è costituito da un complesso turistico/ricettivo, denominato , 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 ad occupare, per il periodo di pendenza della procedura esecutiva, le aree adibite a "maneggio", su cui insiste una stalla equina con ulteriori aree annesse per campo di allenamento e vari appezzamenti di terreni;
- Che dette aree e terreni adibiti a scuderia, pascolo e maneggio sono distinti al Catasto del Comune di Montelparo con le seguenti formalità: Foglio n. 20, Particella 264; Foglio n. 22, Particella 3; Foglio n. 22, Particella 4;
- Che l'autorizzazione concessa in seno alla procedura esecutiva, a titolo di indennità di occupazione, prevedeva il versamento di Euro 50,00 mensili;
- 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, dunque, il Curatore – in veste di custode giudiziale – è determinato alla stipula di un contratto di locazione transitorio delle aree maneggio con quale legale rappresentante l'.
- Che, infatti, 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, tuttavia, non può ritenersi né economicamente congruo né utilmente sufficiente alla massa creditoria, il canone di 50,00 mensili per cui la ha fino ad ora gestito il maneggio in pendenza di procedura esecutiva;
- Che, altresì, nella determinazione economica del canone mensile e/o annuo di occupazione e gestione del maneggio, il Fallimento deve pure tenere conto della vetustà delle strutture che concede in locazione, della necessaria transitorietà del contratto da stipulare e dell'indiretto vantaggio economico in favore della Procedura Fallimentare derivante dal fatto di non dover sostenere alcuna spesa di gestione e manutenzione;
- Che, pertanto, le parti , in via transattiva, intendono determinare il canone mensile nella somma di Euro 200,00 oltre iva;
- Che, inoltre, la si è fatta carico di idonea polizza assicurativa contro il rischio locativo e RC terzi;

*

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., concede in locazione alla che accetta, le aree con insistente struttura in legno adibita a stalla equina e terreni adibiti a maneggio e pascolo, così catastalmente distinti al Comune di Montelparo: Foglio n. 20, Particella 264; Foglio n. 22, Particella 3; Foglio n. 22, Particella 4;

3) gli immobili sopra indicati sono concessi in locazione con le attrezzature, gli arredi ed ogni altra cosa risultante dal 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, sarà necessaria una nuova stipula.

6) Il prezzo della locazione viene stabilito in Euro 200,00 (oltre IVA) in ragione di mese, da corrispondersi entro il 15 di ogni mese 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, come già anticipato, si danno reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato dal Curatore in qualità di Custode Giudiziario, sicché la locazione è "*naturaliter*" contenuta nei limiti sopra indicati (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. Tutti gli interventi di ordinaria manutenzione (ivi compresa la manutenzione delle aree) sono a carico di parte conduttrice.

11) E' fatto divieto alla 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 conduttrice deve provvedere alla immediata restituzione dell'intero compendio, con termine per il rilascio di giorni 45 a decorrere dal

giorno di scadenza ovvero dall'evento che ha determinato lo scioglimento. Penale giornaliera in caso di ritardo euro 25,00.

14) In caso di ritardata riconsegna e rilascio dell'intero compendio è dovuta dalla società conduttrice in favore della curatela, una penale giornaliera di Euro 50,00.

15) 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.

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

17) 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 un'obbligazione accessoria a cui consegue la risoluzione del presente atto.

Fermo - Montelparo, li 20/06/2019

LCS

Il Curatore Fallimentare, l'Avv. Alfredo Tacchetti

, la legale rappresentante

*

Per accettazione specifica delle seguenti clausole:

4) e 5) durata del contratto; 7) clausola risolutiva espressa in caso di morosità; 9) clausola risolutiva espressa in caso di vendita in sede di liquidazione fallimentare con rinuncia all'indennizzo per lo scioglimento anticipato del rapporto; 10) divieto di manutenzioni straordinarie e clausola risolutiva espressa non debenza di ogni

a di indennizzo e/o rimborso; 11) divieto di sublocare e relativa clausola solutiva; 13) restituzione del compendio alla scadenza e/o allo scioglimento del contratto-penale giornaliera in caso di ritardo; 14) penale in caso di ritardata consegna dei beni locati; 15) accesso del Curatore e di terzi interessati all'acquisto; 16) rinuncia alla prelazione; 17) spese di bollo e registrazione e clausola risolutiva in caso di ritardo.

Fermo - Montelparo, li 20/06/2019

, la legale rappresentante

Il Curatore Fallimentare, l'Avv. Alfredo Tacchetti