

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

tra

IL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DI FATTO TRA

nonché dei soci illimitatamente

responsabili

(C.F. e

P.IVA: _____), in persona del Curatore Fallimentare, Avv. Alfredo Tacchetti,

NATO A Fermo il _____

e

_____, nato a Fermo il _____ nella qualità di
amministratore e legale rappresentante della società _____

," corrente in Fermo

Premesso

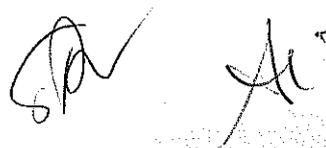
- Che la Società _____ in ragione del 50% ciascuna, sono proprietario del complesso turistico/ricettivo denominato "La Ginestra", sito in Contrada Coste del Comune di Montelparo;
- Che il predetto complesso è comprensivo due edifici, con annessa piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce, un deposito magazzino, tredici villini a schiera con diverse tipologie dislocati su tre diverse zone, otto autorimesse, un campo da minigolf e vari appezzamenti di terreni;
- Che, la Curatela, a ciò autorizzata, ha concesso in locazione i predetti immobili, con le attrezzature, gli impianti, gli arredi ed il magazzino così come risultante dall'inventario del fallimento, per l'annualità 2022 alla _____ in persona del legale rappresentante pro tempore;
- Che il predetto contratto di locazione è giunto a scadenza il 31/12/2022 e non prevedeva il tacito rinnovo;

- Che la Curatela, al fine di meglio conservare il compendio da destinare alla liquidazione mediante vendita competitiva, è determinata a regolare la presenza della
anche per l'annualità 2023;

*

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, ed informato il GD ex art. 35 L.F., concede in locazione fino al 31 dicembre 2023, con decorrenza 1 marzo 2023, alla _____ che accetta, dichiarando come l'intera struttura sia idonea all'uso, i seguenti beni così descritti: complesso turistico/ricettivo, denominato "La Ginestra", 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, 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 10 con decorrenza 01/03/2023-31/12/2023;
- 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



31/12/2023, sarà necessaria una nuova stipula autorizzata dagli Organi della Procedura.

6) Il prezzo della locazione viene determinato in complessivi Euro 10.000,00 oltre Iva a titolo di canone, per l'intero periodo di locazione (Marzo 2023-Dicembre 2023). Il canone di locazione deve essere corrisposto in n. 10 rate mensili. Il tutto 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 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

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive 'S' followed by a 'P' and a checkmark-like flourish. The second signature is a more abstract, cursive mark.

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 2023.

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;

Fermo-Montelparo, li

17/03/2023

LCS

Il Curatore Fallimentare Avv. Alfredo Tacchetti



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; 14) rilascio anticipato in caso di vendita da 01/03/23 a 31/10/23; 15) penale in caso di ritardata consegna dell'azienda; 18) spese imposta di registro e bollo e clausola risolutiva.

Fermo - Montelparo, li

17/03/2023

Il Curatore Avv. Alfredo Tacchetti

