

tra

\_\_\_\_\_ con sede in  
 Palazzo Di Assisi (PG) \_\_\_\_\_, in persona del Liquidatore  
 Giudiziale Dott. Domenico Bianchini (nato a Città di Castello -PG- il 19/02/1946 ed ivi residente in fraz. San  
 Secondo, via della Resistenza n°3, C.F. BNCDNC46B19C745M), di seguito detta anche "locatore" o "parte  
 locatrice", da una parte;

e

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Bastia Umbra (PG), (C.F. / P. IVA \_\_\_\_\_), in persona  
 del legale rappresentante sig.ra \_\_\_\_\_, e ivi residente in via  
 Boschetti n° 1, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito detta  
 anche "locataria" o "parte conduttrice", dall'altra;

**PREMESSO**

a) che la società

\_\_\_\_\_ è stata ammessa dal Tribunale di Perugia alla procedura di concordato preventivo  
 (n°5/2010, Commissario Giudiziale Avv. Ivano Briganti), nelle more omologato, con nomina a  
 Liquidatore Giudiziale del Dott. Domenico Bianchini;

b) che

\_\_\_\_\_ è  
 proprietaria di un immobile industriale di circa mq 4.830,00 e superficie di terreno di corte di mq.  
 320,00 ubicato nel Comune di Assisi (PG), fraz. Palazzo di Assisi, viale Michelangelo, distinti  
 rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 51, particella 111 sub 1 e 3, cat. D7 e al N.C.T. al foglio 51,  
 particella 111;

c) che i tentativi di vendita forzata del suddetto compendio immobiliare hanno sinora dato esito negativo;

d) che \_\_\_\_\_ ha formulato in data 12/01/2018 proposta di acquisizione in locazione precaria di una  
 parte del suddetto immobile pari a complessivi mq. 3.280 e precisamente la parte eccedente la *porzione  
 di immobile parzialmente ricostruita e sprovvista di pareti laterali* già oggetto di locazione, come  
 meglio identificata nell'allegata planimetria (B-D-E-F) e contornata di colore rosso, verso un  
 corrispettivo mensile di € 500,00;

- e) che in data 23/04/2018 il Commissario Giudiziale Avv. Ivano Briganti ha espresso parere favorevole alla suddetta proposta di locazione precaria;
- f) che è pertanto interesse delle parti stipulare un contratto di locazione precaria della suddetta porzione immobiliare – ferme restando la prosecuzione da parte di \_\_\_\_\_ dei tentativi di vendita forzata e l'opponibilità alla parte locataria dell'eventuale provvedimento di assegnazione - ai seguenti patti e condizioni;

tutto ciò premesso

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

quanto segue:

**1) Richiamo alle premesse.**

Le premesse fanno parte integrante ed essenziale del presente atto;

**2) Oggetto del contratto.**

\_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, concede in locazione precaria ad uso non abitativo ma a solo scopo di deposito alla società \_\_\_\_\_, che come sopra rappresentata accetta sempre a titolo di locazione ad uso non abitativo ma di deposito merce, precaria e subordinata alle esigenze della procedura di concordato preventivo n°5/2010 Tribunale di Perugia -- la porzione immobiliare di sua proprietà descritto alla lettera d) delle su estese premesse e meglio specificata nella planimetria allegata sub A) al presente contratto.

**3) Decorrenza e durata del contratto – Rinnovo tacito – Risoluzione e rilascio dell'immobile in caso di vendita.**

Il rapporto locatizio ha durata di un anno decorrente dal 01/05/2018 sino al 30/04/2019 e si intenderà tacitamente rinnovata di anno in anno per un pari periodo salvo disdetta da far pervenire all'altra parte entro e non oltre 3 (tre) mesi prima della naturale scadenza mezzo PEC e/o lettera raccomandata a/r.

Le parti riconoscono formalmente, espressamente e senza riserve.

- che il locatore è in procedura concorsuale di natura liquidatoria;
- che pertanto la porzione immobiliare oggetto del presente contratto è contestualmente oggetto di procedura di vendita forzata;

- che il presente contratto non sarà pertanto opponibile al soggetto che, all'esito della procedura di vendita, risulterà assegnatario della porzione immobiliare che ne costituisce oggetto.

Ciò stante le parti convengono formalmente, espressamente e senza riserve che il presente contratto si risolverà di diritto per effetto della vendita forzata cui il locatore continuerà a procedere nelle more della presente locazione.

In caso di vendita della porzione immobiliare di che trattasi, pertanto, il conduttore sarà obbligato ad effettuare il rilascio nelle mani del locatore e/o dell'assegnatario, libera da persone e cose, entro e non oltre il termine inderogabile di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione ad esso conduttore – a mezzo PEC e/o lettera raccomandata a/r – del provvedimento di aggiudicazione della stessa.

#### **4) Recesso.**

La conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi ai sensi dall'art.27 della legge n°392/78, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone avviso al locatore a mezzo lettera raccomandata a/r con preavviso di sei mesi e fermo restando l'obbligo di pagamento integrale del canone di locazione fino alla naturale scadenza annuale del contratto nonché fino alla data di effettivo rilascio dell'immobile al locatore, ove il rilascio sia successivo alla scadenza della suddetta naturale scadenza.

#### **5) Canone di locazione e pagamento.**

Le parti espressamente concordano il corrispettivo annuo della presente locazione in € 6.000,00= (euro ~~seimila~~/00) + IVA, in due rate, la prima rata di € 3.000,00 entro il 30/05/2018 in modo da permettere al locatario stesso di provvedere alle opere di pulizia e svuotamento di rimanenze e la seconda rata di € 3.000,00 entro il 30/11/2018 (nonché, in caso di rinnovo, in un'unica rata entro il 30/04 di ciascun anno), con pagamento al domicilio del locatore mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente specificato dalla locatrice.

#### **6) Aggiornamento ISTAT.**

Le parti espressamente convengono che, ad ogni eventuale rinnovo annuale del contratto conseguirà l'aggiornamento automatico annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, previa comunicazione scritta da parte del locatore. In nessun caso potranno essere prese in considerazione variazioni negative dell'indice in diminuzione del canone di locazione;

**7) Clausola risolutiva per inadempimento al pagamento del canone – Penale per ritardato rilascio**

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato dalla parte conduttrice con pretese o eccezioni di qualsiasi specie e natura. Il mancato puntuale ed integrale pagamento in via anticipata del canone ovvero degli oneri accessori costituirà in mora la conduttrice, con conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. ed applicazione degli interessi moratori ex D.Lgs. n°231/02 dal di del dovuto al saldo effettivo.

In ogni caso di ritardato rilascio la conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale €. 100,00= (cento) per ogni giorno di ritardo.

**8) Destinazione d'uso – Divieto di cessione del contratto e di sublocazione**

I locali vengono concessi in locazione ad esclusivo uso non abitativo e specificatamente ad uso di deposito, con divieto di mutamento della destinazione.

La locataria non potrà cedere il presente contratto né concedere in utilizzo a qualsiasi titolo e sublocare, anche parzialmente, l'immobile di che trattasi.

**9) Accettazione locali – Attestazione di Prestazione Energetica - Modifiche ed innovazioni**

La locataria dichiara di aver esaminato i locali, gli spazi e gli impianti che li corredano, di conoscerne la consistenza e lo stato di efficienza, di trovarli adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, o che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività lavorativa, e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

Le parti espressamente concordano sulla non necessità dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici (c.d. A.P.E.) come previsto dall'art. 3 co. 3 d. lgs. n° 192/05 e successive modifiche e integrazioni, poiché l'immobile è adibito esclusivamente e integralmente a deposito.

Qualsiasi modifica e/o miglioria e/o innovazione che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza opere in muratura o senza danneggiare i locali, non sarà consentita alla conduttrice salvo preventivo consenso scritto del locatore.

**10) Manutenzione.**

Saranno a carico della parte locataria l'ordinaria manutenzione e tutte le piccole riparazioni e sostituzioni da farsi, a mero titolo esemplificativo, agli impianti, sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, alla superficie dei muri, alle vetrate, alle piastrelle di pavimentazione e rivestimento, alle serrande e saracinesche.

**11) Esonero da responsabilità -**

La locataria esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto od omissione di terzi, per danni diretti ed indiretti che dovessero derivare a terzi nei locali locati e per danni derivabili dall'uso del bene oggetto della locazione.

**12) Custodia dei locali, obbligo di diligenza e riconsegna.**

La parte conduttrice è costituita custode del compendio immobiliare ad essa locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia. Alla scadenza del presente contratto la conduttrice dovrà riconsegnare i locali nello stato di conservazione e funzionamento attuali, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale e/o a vetustà

**13) Ispezioni.**

La parte locatrice avrà diritto ad ispezionare in qualsiasi momento, previo preavviso, i beni concessi in locazione, anche a mezzo di soggetti terzi da essa delegati;

**14) Esonero da responsabilità per interruzione di servizi.**

La parte locatrice è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal caso di interruzione, per cause indipendenti dalla sua volontà, dei servizi utili e/o necessari all'uso convenuto dei locali;

**15) Oneri accessori e spese per utenze.**

Sono a carico della locataria tutti gli oneri accessori.

**16) Risoluzione per inadempienza agli obblighi contrattuali.**

Il mancato rispetto da parte della conduttrice di uno qualsiasi dei precedenti patti e condizioni produrrà di diritto la risoluzione del presente contratto, con conseguente risarcimento dei danni in favore della parte locatrice;

**17) Elezione di domicilio.**

Ai fini del presente contratto, ivi compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, la conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale già specificata in epigrafe;

**18) Qualifica catastale dell'immobile ed opzione per l'applicazione dell'IVA.**

L'immobile oggetto della locazione è strumentale sia per natura che per destinazione ed è distinto a catasto come segue:

N.C.U., foglio 51, particella 111 sub 1 e 3, cat. D7.

Ai sensi dell'art.35 del D.L. n°223/06 convertito nella L. n°248/06 le parti optano per l'applicazione dell'IVA.

**19) Registrazione contratto.**

La registrazione del presente contratto ed i rinnovi successivi saranno fatti a cura della parte locatrice, con ripartizione delle spese a metà tra le parti;

**20) Forma delle rinunzie.**

Nessuna delle parti si intenderà aver rinunciato ai diritti che nascono dal presente contratto e/o da inadempimenti e/o violazioni del medesimo, a meno che tale rinuncia venga fatta in forma scritta e sottoscritta;

**21) Foro competente in via esclusiva.**

Per ogni e qualsivoglia controversia dovesse insorgere relativamente al presente contratto, alla sua esecuzione e/o interpretazione, competente in via esclusiva a decidere sarà il Foro di Perugia;

**22) Rinvio alla vigente normativa in materia locatizia.**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti rinviando esplicitamente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia locatizia;

**Allegati:**

- A) Planimetria evidenziante la porzione immobiliare oggetto del presente contratto;

**Letto, confermato e sottoscritto**

Città di Castello, li

01/05/18"

**Il locatore**

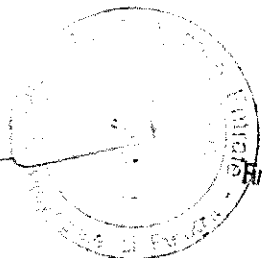
**La locataria**

Le parti specificatamente approvano senza riserve, ai sensi dell'art.1341 c.c., le clausole di cui ai paragrafi 2 (locazione ad uso non abitativo), 3 (decorrenza e durata – riconsegna in caso di vendita), 4 (recesso), 5 (canone di locazione e pagamenti), 6 (aggiornamento ISTAT), 7 (clausola risolutiva per il caso di mancato puntuale ed integrale pagamento del canone – penale per ritardato rilascio), 8 (destinazione dei locali ad esclusivo uso non abitativo – divieto di cessione del contratto e sublocazione), 9 (accettazione dei locali, attestazione di prestazione

energetica, modifiche ed innovazioni), 10(manutenzione), 11 (esonero da responsabilità), 12 (custodia dei locali, obbligo di diligenza e riconsegna), 14 (esonero da responsabilità per interruzione dei servizi), 16 (risoluzione per inadempienza di obblighi contrattuali), 18 (qualifica catastale dell'immobile ed opzione per l'applicazione dell'IVA), 20 (forma delle rinunzie) e 21 (foro competente in via esclusiva) delle suestese condizioni contrattuali.

Letto, confermato e sottoscritto

Città di Castello, li 07/05/18<sup>o</sup>



~~Agenzia~~  
Contrate

Ufficio Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale di Perugia

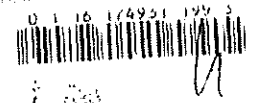
Reg. No. DIN 3116 Mod. 3° T

In data 27 MAR 2018

Firma per delega del Direttore Provinciale (Martina Angeli)

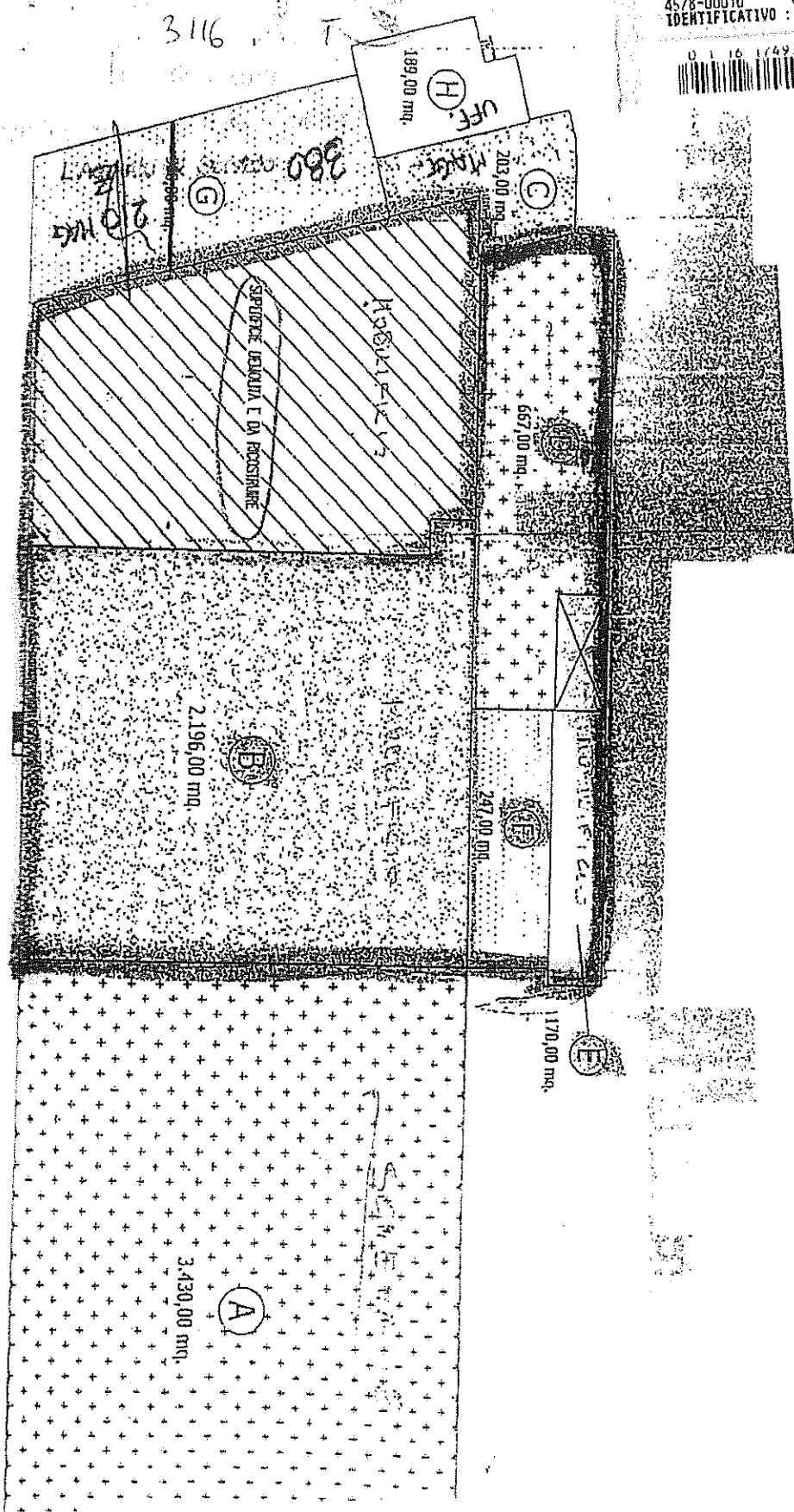
L'Addetto al Servizio

Ministero dell'Interno  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UNO/00  
Entrate  
00006730 000035E0 WOLXF001  
00016438 21/03/2019 11:09:31  
4578-00010 C761A75591253052  
IDENTIFICATIVO : 01161749311993



9

3116





Il locatore

La locataria



**Comune di Perugia**  
**UFFICIO DEL REGISTRO**

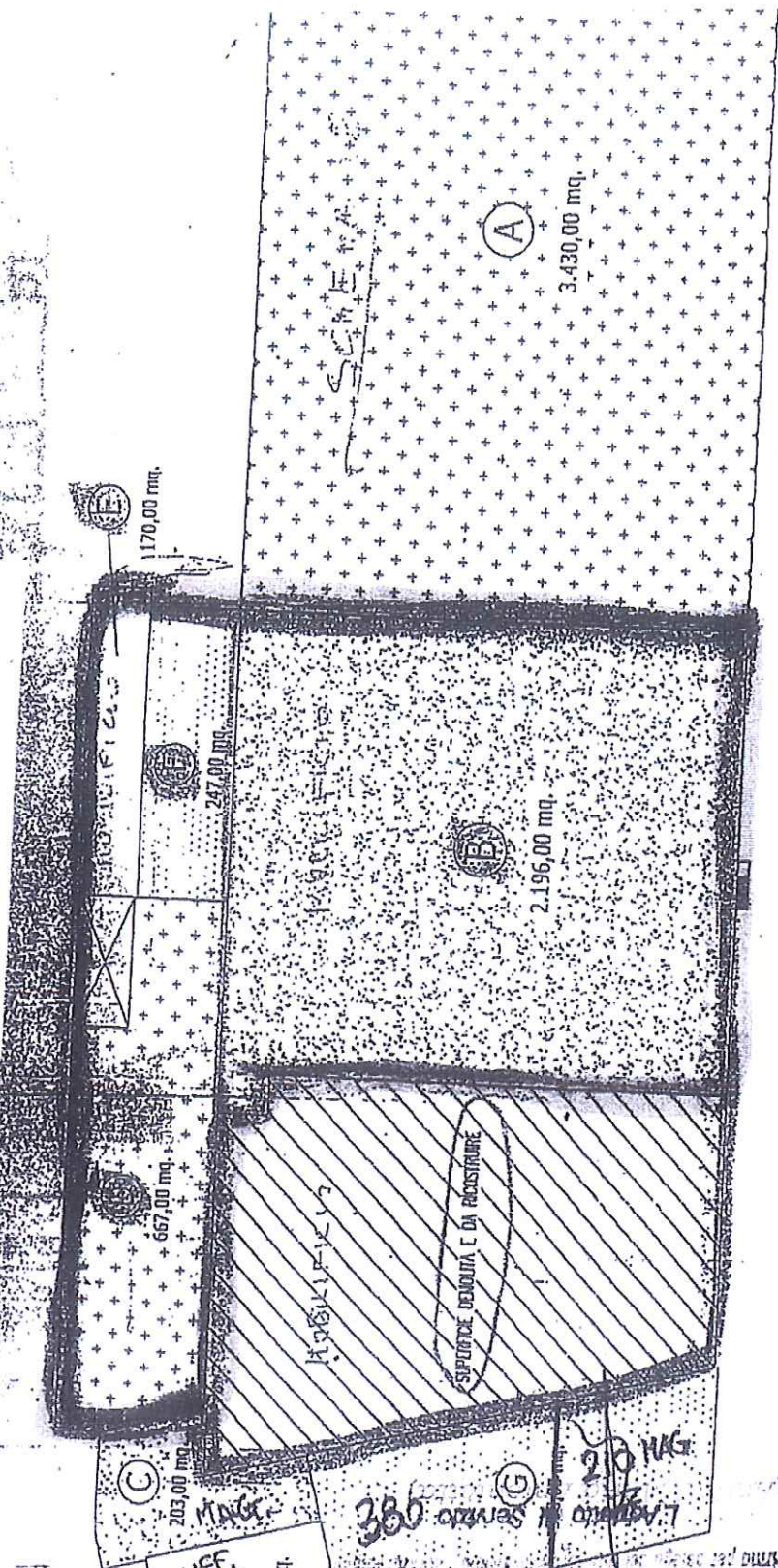
UFFICIO DEL REGISTRO  
UFFICIO DEL REGISTRO

Registro AN. 3/16. Mod. 3° T  
in data 21 MAR 2019

per delega del Direttore Provinciale (Istria Anghi)

L'Addetto al Servizio

MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Interno  
 e delle Finanze  
 31,00  
 UMO/00  
 00006730  
 000085E0  
 WDLXP001  
 09/16/2018 11:09:31  
 21/03/2019 11:09:31  
 0528-00010  
 C761A75591253052  
 IDENTIFICATIVO : 01161749311993

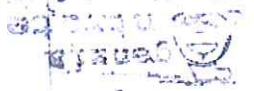


UFF. (H)  
 189,00 mq.



LAVORO IN SERVIZIO 386  
 210 mq.

316  
 12 MAR 2019



7



**Tribunale Ordinario di Perugia**  
**SECONDA SEZIONE**  
**DECRETO DI DIFFERIMENTO UDIENZA**

**N. R.G. 1493/2020**

Il giudice Giulio Berti,

visto l'art. 36 DL 23/2020

vista la L 27/2020

visto il provvedimento presidenziale 40/2020

differisce

l'udienza al **17/11/2020**, ore **10:30**, per gli stessi adempimenti.

Si comunichi.

Perugia, 25/06/2020

Il giudice  
*Giulio Berti*



## TRIBUNALE DI PERUGIA

*Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida*

---

(fall. n. 66/2018, sentenza n.

67/2018 resa dal Tribunale di Perugia in data 9/10/2018, depositata il 19/10/2018), già con sede in Assisi (Pg), viale Michelangelo n. 123, C.F. 00164720542, in persona del Curatore e legale rappresentante *p.t.* dott. Roberto De Bernardis, nato a Pontecorvo il 27/2/1963, C.F. DBRRRT63B27G838O, con Studio in Perugia, via via Settevalli n. 133/c, rappresentato e difeso giusta procura allegata al presente atto *ex art.* 83 comma 3 c.p.c., rilasciata in conformità dell'autorizzazione del Giudice delegato del sunnominato fallimento dott.ssa Arianna De Martino del 25/1/2020 (doc. n. 1), dall'avv. Maila Rocchi del Foro di Perugia, C.F. RCCMLA74L56D653C, PEC maila.rocchi@avvocatiperugiapec.it ed elettivamente domiciliato presso lo Studio di quest'ultima in Perugia, via Settevalli n. 133/c, la quale indica quale numero di fax l'utenza 0755016617 e maila.rocchi@avvocatiperugiapec.it quale indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), già comunicato al proprio Ordine professionale, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti teletrasmessi

*istante*

### PREMESSO CHE

- la società istante è proprietaria di immobile a uso industriale di mq 4.830, sito in Assisi (Pg), fraz. Palazzo, via Michelangelo, distinto al NCEU di detto comune al foglio 51, particella 111 sub 1 e 3, cat. D/7, nonché di terreno di mq 320 con medesima ubicazione, distinto al NCT di detto comune al foglio 51, particella 111;
- con contratto sottoscritto il 1/5/2018, registrato il 21/3/2019 (doc. n. 2), l'istante, al tempo in concordato preventivo sotto la denominazione

), in persona dell'allora liquidatore giudiziale dott. Domenico Bianchini, concedeva in locazione precaria a uso deposito una porzione del suddetto fabbricato classato D/7 per complessivi mq 3.280, come meglio individuata in contratto e nella planimetria al medesimo allegata, alla società \_\_\_\_\_, in persona del legale rapp.te *p.t.*, con sede in Bastia Umbra (Pg), (doc. n.



- 3) per la durata di anni uno a decorrere dal 1/5/2018 e fino al 30/4/2019, salvo tacito rinnovo per pari periodo in assenza di disdetta da far pervenire all'altra parte entro e non oltre 3 mesi prima della scadenza;
- il canone pattuito ammonta a euro 6.000,00 oltre IVA annui, da pagarsi in due rate per quanto concerne il primo anno di durata (scadute il 30/5/2018 e il 30/11/2018) e, in caso di rinnovo, in unica rata annuale entro il 30 aprile di ogni anno, suscettibile di aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai;
  - all'esito della procedura distinta al R.G. n. 66/2018, con sentenza del 9/10/2018, pubblicata il 19/10/2018, il Tribunale di Perugia dichiarava fallita la società odierna istante, nominando quale Curatore il dott. Roberto De Bernardis, C.F. DBRRRT63B27G838O, con Studio in Perugia, via Settevalli n. 133/c (**doc. n. 4**);
  - in assenza di formale disdetta, il sunnominato contratto si rinnovava tacitamente per un ulteriore anno, con scadenza aggiornata alla data del 30/4/2020 e conseguente obbligo di versamento del canone annuale entro la data del 30/4/2019;
  - nonostante i numerosi solleciti intercorsi, da ultimo mediante PEC del 28/11/2019 (**doc. n. 5**), la parte conduttrice ha versato solo parte del canone concordato, tramite un singolo versamento da euro 500,00 oltre IVA effettuato il 30/9/2019, di conseguenza residuando, a oggi, canoni scaduti per complessivi euro 5.500,00 oltre IVA al 22%, per complessivi **euro 6.710,00**.

Tutto ciò premesso, l'istante, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

#### INTIMA

alla società \_\_\_\_\_, in persona del legale rapp.te *p.t.*, con sede in Bastia Umbra (Pg), via \_\_\_\_\_, sfratto per morosità diffidando a riconsegnare immediatamente, libero e vuoto di persone e cose, la porzione dell'immobile concessa in locazione e distinta al NCEU del Comune di Assisi (Pg) al foglio 51, particella 111 sub 1 e 3, cat. D/7, come meglio individuata nel contratto di locazione versato in atti e nella planimetria al medesimo allegata e contestualmente

#### CITA

la società \_\_\_\_\_, in persona del legale rapp.te *p.t.*, con sede in Bastia



Umbra (Pg), via \_\_\_\_\_, a comparire innanzi al Tribunale di Perugia all'udienza del **24 marzo 2020**, ore e locali di rito, dinanzi al Giudice designando, con invito a costituirsi nel termine e nelle forme stabilite dalla legge e con avvertimento che se non comparisce, o comparendo non si oppone, il Giudice convaliderà la licenza ai sensi dell'art. 663 c.p.c., per sentir accogliere le seguenti

### CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza:

- convalidare l'intimato sfratto per morosità, ordinando l'apposizione della formula esecutiva in calce all'atto di citazione;
- fissare la data dell'esecuzione nel più breve termine possibile;
- emettere decreto ingiuntivo di pagamento immediatamente esecutivo nei confronti dell'intimata per la somma di euro 5.500,00 oltre IVA al 22% per canoni scaduti, oltre che per canoni a scadere, interessi moratori maturati e maturandi, spese e compensi professionali;
- in caso di opposizione, emettere ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c. e, all'esito della trasformazione del rito, in applicazione dell'art. 667 c.p.c., dichiarare risolto il contratto di locazione menzionato in espositiva per grave inadempimento della parte conduttrice, con conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio, condanna dell'intimata al rilascio e al pagamento della somma di euro 5.500,00 oltre IVA al 22% per canoni scaduti, oltre che per canoni a scadere, interessi moratori maturati e maturandi, spese e compensi professionali;
- condannare l'intimata alle spese di lite della presente procedura.

Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, ai fini del versamento del contributo unificato per le spese di giustizia, si dichiara che il valore della presente causa non è superiore a euro 6.710,00.

Unitamente al presente atto e alla procura, si depositeranno in copia i seguenti documenti:

- 1) autorizzazione del Giudice delegato;
- 2) contratto di locazione registrato;
- 3) visura camerale società intimata;
- 4) sentenza di fallimento dell'istante;
- 5) comunicazione stragiudiziale di diffida.

Si dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni e le notificazioni all'indirizzo



PEC maila.rocchi@avvocatiperugiapec.it, già comunicato al competente Ordine professionale.

Perugia, 15 febbraio 2020

*Avv. Maila Rocchi*