



TRIBUNALE DI PALMI  
Ufficio Fallimentare

Fallimento FINCEDI CALABRIA 18-2019

Curatore dott.ssa Mariacconcetta Tripodi

Il Giudice delegato

letta l'istanza del curatore;

letto il programma di liquidazione;

letta la perizia dell'ing. Francesco Fascì alla quale si rinvia;

ritenuto di dover procedere alla vendita con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 569 e ss. c.p.c. e con il ribasso richiesto dal curatore;

precisato che la vendita concernente i beni immobili (lotti n. 1,2, 3, 4 e 5) avverrà, fatta salva la possibilità di offerta unitaria diretta, con le modalità del rent to buy, in base al modello allegato al presente provvedimento, che costituisce parte integrante del presente bando,

visti gli artt. 104 ter, 105 e 107 L.F.;

ORDINA

la vendita dei beni immobili senza incanto suddivisi nei seguenti lotti:

lotto n. 1: contratto di Rent to buy della durata di tre anni secondo il modello contrattuale allegato al presente bando, che fa parte integrante di quest'ultimo, avente ad oggetto una porzione di capannone industriale adiacente alla palazzina uffici e all'area 2, avente dimensioni lorde pari a circa 4.330 mq, individuata come AREA 1 nell'allegato 2 tavola 5 della perizia. L'AREA 1 è costituita da una porzione di capannone industriale adiacente alla palazzina uffici e all'area 2, avente dimensioni lorde pari a circa 4.330 mq. Essa risulta suddivisa in 3 ampi locali destinati a deposito e 3 ambienti, certamente più piccoli, posti al piano terra della palazzina uffici, di cui: due destinati a magazzino ed uno a servizio spogliatoio. Quest'area presenta un accesso carrabile lungo il prospetto laterale ed uno sul prospetto posteriore e presenta, per l'intera superficie, pavimentazione industriale in calcestruzzo. All'AREA 1 è connessa una porzione complessiva del terreno pari a 8.486 mq, di cui 4.330 mq coperta, corrispondente proprio alla porzione di capannone acquisita e identificata come Area 1, e 4.156 mq di area cortilizia destinata a verde, viabilità e parcheggio, non definita e/o identificabile materialmente, ma consistente in un bene comune con le altre aree, con le quali si realizzerà una sorta

di servitù.

lotto n. 2: contratto di Rent to buy della durata di tre anni secondo il modello contrattuale allegato al presente bando, che fa parte integrante di quest'ultimo, avente ad oggetto una porzione di capannone industriale adiacente all'area 1 e all'area 3, avente dimensioni lorde pari a circa 3.800 mq, individuata come Area 2 nell'allegato 2 tavola 5 della perizia. Essa consiste in un unico ambiente destinato a deposito avente sul prospetto principale n.6 portoni sezionabili industriali di grandi dimensioni per lo scarico e il carico delle merci in quota e un accesso carrabile sul prospetto posteriore. Tale area risulta priva di servizi igienici autonomi e ha, per l'intera superficie, pavimentazione industriale in calcestruzzo. All'AREA 2 è connessa una porzione complessiva del terreno pari a 7.448 mq, di cui 3.800 mq coperta, corrispondente proprio alla porzione di capannone acquisita e identificata come Area 2, e 3.648 mq di area cortilizia destinata a verde, viabilità e parcheggio, non definita e/o identificabile materialmente, ma consistente in un bene comune con le altre aree, con le quali si realizzerà una sorta di servitù

lotto n. 3: contratto di Rent to buy della durata di tre anni secondo il modello contrattuale allegato al presente bando, che fa parte integrante di quest'ultimo, avente ad oggetto una porzione di capannone industriale adiacente all'area 2 e all'area 4, avente dimensioni lorde pari a circa 3.690 mq, individuata come Area 3 nell'allegato 2 tavola 5 della perizia. Consiste in un unico ambiente destinato a deposito dotato, sul prospetto principale di n. 6 portoni sezionabili industriali di grandi dimensioni per lo scarico e il carico delle merci in quota, ma privo di accesso carrabile. Una piccola porzione della superficie, circa 85 mq, risulta soppalcata con struttura in acciaio e destinata ad uffici e servizi, mentre la restante area ha pavimentazione industriale in calcestruzzo.

All'AREA 3 è connessa una porzione complessiva del terreno pari a 7.232 mq, di cui 3.690 mq coperta, corrispondente proprio alla porzione di capannone acquisita e identificata come Area 3, e 3.542 mq di area cortilizia destinata a verde, viabilità e parcheggio, non definita e/o identificabile materialmente, ma consistente in un bene comune con le altre aree, con le quali si realizzerà una sorta di servitù.

lotto n. 4: contratto di Rent to buy della durata di tre anni secondo il modello contrattuale allegato al presente bando, che fa parte integrante di quest'ultimo, avente ad oggetto la porzione più ampia del capannone industriale, adiacente all'area 3 e avente dimensioni lorde pari a circa 6.140 mq, individuata come Area 4 nell'allegato 2 tavola 5 della perizia. Essa è costituita da due porzioni: la prima è un unico ambiente destinato a deposito, avente superficie lorda pari a circa 3670 mq, dotato sul prospetto principale di n. 6 portoni sezionabili industriali di grandi dimensioni per lo scarico e il carico delle merci in quota e

n. 1 accesso carrabile autonomo; la seconda porzione, avente superficie lorda pari a circa 2470 mq,

è costituita da n. 4 ambienti di cui due destinati e attrezzati come celle frigo, gialtri a deposito, anche questa porzione è servita, sul prospetto principale, di n. 5 portonisezionabili industriali come i precedenti. Tale area risulta priva di servizi igienici autonomi e presenta, per l'intera superficie, pavimentazione industriale in calcestruzzo. All'AREA 4 è connessa una porzione complessiva del terreno pari a 12.033 mq, di cui

6.140 mq coperta, corrispondente proprio alla porzione di capannone acquisita e identificata come Area 4, e 5.893 mq di area cortilizia destinata a verde, viabilità e parcheggio, non definita e/o identificabile materialmente, ma consistente in un bene comune con le altre aree, con le quali si realizzerà una sorta di servitù.

lotto n. 5 contratto di Rent to buy della durata di tre anni secondo il modello contrattuale allegato al presente bando, che fa parte integrante di quest'ultimo, avente ad oggetto la PALAZZINA UFFICI che sviluppa su tre elevazioni collegati sia da scala interna che da scala esterna (attualmente destinata a scala di emergenza). Essa copre una superficie complessiva lorda di circa 740 mq e, tranne il piano terra che ha una porzione annessa all'Area 1 e un'altra individuata come bene in comune (alloggio custode), gli altri piani sono completamente destinati a uffici. Tutti gli ambienti risultano completamente rifiniti e completi dell'impiantistica necessaria.

Alla PALAZZINA UFFICI è connessa una porzione complessiva del terreno pari a 3.418 mq, di cui 740 mq coperta, corrispondente proprio alla proiezione della palazzina uffici, e 2.678 mq di area cortilizia destinata a verde, viabilità e parcheggio, non definita e/o identificabile materialmente, ma consistente in un bene comune con le altre aree, con le quali si realizzerà una sorta di servitù.

Si precisa che ad ogni lotto sopra individuato spetta una quota parte dei beni e servizi comuni ritenuti indivisibili, per una superficie complessiva pari a circa 288 mq e consistenti in:

alloggio custode: avente superficie coperta pari a 166 mq;

centrale quadri elettrici: avente superficie coperta pari a 24 mq;

cabina di trasformazione e gruppo elettrogeno: avente superficie coperta pari a 44mq;

centrale idrica antincendio: avente superficie coperta pari a 37 mq; locali destinati ai trasportatori: avente superficie coperta pari a 17 mq Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla consulenza tecnica di stima ed alla planimetria in cui si individuano le singole aree sopra indicate, nonché al contratto base di rent to buy allegato.

E' in facoltà degli offerenti presentare un'offerta unitaria per l'importo minimo del prezzo base d'asta ridotto non più di ¼ (con deposito contestuale a pena d'inammissibilità di assegno circolare per l'importo pari al 10% del prezzo unitario offerto), non avvalendosi della possibilità di stipulare il contratto di rent to buy. In questo caso a parità di prezzo offerto sarà preferita l'offerta con modalità unitaria diretta. In caso di pluralità di offerte unitarie si procederà ad una gara solo tra questi offerenti

partendo dal prezzo più alto con rialzi che non potranno essere inferiori a € 30.000,00.

Qualora partecipino alla gara mediante offerta unitaria o rent to buy gli occupanti dei lotti, gli stessi saranno tenuti al rispetto delle condizioni di vendita sotto indicate dovendo presentare formale domanda di partecipazione nei termini indicati, con integrazione della cauzione versata in osservanza del provvedimento del 17/7/2024.

#### DETERMINA

che i lotti 1-2-3-4-5 siano posti in vendita al prezzo base d'asta per come indicato nella successiva tabella in cui la colonna F rappresenta l'importo base d'asta e le colonne G e H le rispettive quote da imputarsi a locazione e ad acconto prezzo, oltre iva sedovuta.

	A	B	C	D	E = (AxB)+(CxD)	F	G	H	
Descrizione	Sup. totale singola area [mq]	Valore unit. Superficie [€/mq]	Quota parte terreno [mq]	Valore unit. Terreno [€/mq]	Valore di perizia [€]	Valore base d'asta [€]	Quota da imputarsi a locazione [€]	Quota da imputarsi a prezzo [€]	
Deposito AREA 1	4.399	300,00	8.486	35,00	1.617.710,00	536.477,13	1.638,00	4.662,00	
Deposito AREA 2	3.861	300,00	7.448	35,00	1.418.980,00	470.572,79	1.482,00	4.218,00	
Deposito AREA 3	3.749	300,00	7.232	35,00	1.377.820,00	456.923,00	1.404,00	3.996,00	
Deposito AREA 4	6.238	300,00	12.033	35,00	2.292.555,00	760.274,28	2.340,00	6.660,00	
LOCALI UFFICI	Piano T	300	449,50	578	35,00	155.080,00	303.818,54	936,00	2.664,00
	Piano 1°	736	449,50	1.420	35,00	380.532,00			
	Piano 2°	736	449,50	1.420	35,00	380.532,00			
TOTALE =	20.019		38.617		7.623.209,00	2.528.065,74	7.800,00	22.200,00	

#### STABILISCE

che l'udienza di vendita senza incanto per entrambi i lotti avrà luogo nella stanza del Giudice delegato ai fallimenti, presso il Tribunale civile di Palmi, alla via Roma

n. 28, in data **29 GENNAIO 2025 ORE 10.30** Le buste pervenute nel giorno fissato per la vendita verranno aperte tutte alle ore 9.30 presso la stanza del giudice delegato ai fallimenti.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTI NN. 1, 2, 3, 4 e 5 (Rent to buy)

- coloro che intendono partecipare alla vendita dovranno far pervenire in busta chiusa, senza altra indicazione se non il nome del giudice delegato e la data di udienza di vendita, alla Cancelleria dell'ufficio fallimentare, entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste, l'offerta di acquisto (da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.) contenente: - in caso di offerta presentata da persona fisica, l'indicazione del nome, del cognome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione),

della residenza o del domicilio, dell'indirizzo mail ovvero del recapito telefonico, dello stato civile e, se si tratta di persona fisica coniugata, un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e le generalità del coniuge; con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale; - in caso di offerta presentata per conto di una società, l'indicazione della denominazione, della sede legale del codice fiscale e della partita IVA, dell'indirizzo P.e.c., delle generalità del legale rappresentante; con allegazione del certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente nonché documento di identità dell'offerente; - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto; - la dichiarazione d'impegno a sottoscrivere il contratto di rent to buy secondo il modello allegato al presente bando in caso di aggiudicazione; - la dichiarazione d'impegno a versare al momento della stipula del contratto di rent to buy davanti al notaio la somma di **€50.000,00 (cinquantamila//00)** a titolo di caparra confirmatoria, che verrà scomputata dal prezzo finale al momento del riscatto o della vendita unitaria, secondo la previsione dell'art. 5 del modello di contratto allegato al presente bando;

- b) nel caso di presentazione di un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità: - qualora l'offerta sia pari o superiore al valore del bene per come indicato nell'ordinanza di vendita, sarà dichiarata l'aggiudicazione (anche se l'offerente non sia comparso all'udienza); - qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore indicato nell'ordinanza di vendita ma in misura non eccedente un quarto, il G.D. potrà dar luogo all'aggiudicazione se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. In tal caso la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento e la componente da imputare alla vendita rimarranno le medesime;
- c) nel caso di pluralità di offerte si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara tra gli offerenti riguardante solo il prezzo complessivo della vendita con le seguenti modalità: - la base di partenza sarà determinata dall'offerta più alta pervenuta; - le offerte in aumento, sull'offerta base come prima indicata, non potranno essere inferiori a € 30.000,00; - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente; - se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il G.D. disporrà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente (anche se non comparso). Anche nel caso di aggiudicazione ad un prezzo più alto del prezzo base la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento e la componente da imputare alla vendita rimarranno le medesime. In ogni caso, l'aggiudicatario si vincola a sottoscrivere il contratto di rent to buy secondo il modello allegato al presente bando davanti

ad un notaio, scelto dalla Curatela. Le spese notarili verranno sostenute per intero dall'aggiudicatario. La sottoscrizione del contratto di rent to buy o della vendita unitaria avverrà nel termine di giorni novanta dall'aggiudicazione per consentire alla curatela di procedere al frazionamento delle aree, previo nulla osta/ autorizzazione del Consorzio Corap, ed alla predisposizione del regolamento che disciplinerà l'utilizzo delle parti comuni. La stipula del contratto di rent to buy o vendita unitaria è subordinata all'ottenimento del nulla osta/ autorizzazione del Consorzio Corap in quanto la legittima esecuzione di qualsiasi opera edilizia che comporti mutamento del territorio e/o degli immobili, ovvero la variazione di destinazione d'uso di immobili, è subordinata, per le aree rientranti nel perimetro dell'agglomerato industriale, comprese le "aree ASI in ambito portuale" e quelle di proprietà del Consorzio, anche se incluse all'interno dell'ambito portuale definito dal P.R.P., al nulla osta rilasciato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Reggio Calabria, previa istruttoria degli uffici consortili e secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la localizzazione e la cessione delle aree e degli immobili consortili" vigente al momento dell'istruttoria. Sul punto si richiama la nota n. 2962 del 13 maggio 2020 del Consorzio Corap che costituisce parte integrante del bando di gara e che verrà pubblicizzata congiuntamente all'ordinanza di vendita. L'immissione in possesso nelle singole aree avverrà solamente con la stipula del contratto di rent to buy.

- d) il perfezionamento della vendita mediante rent to buy avverrà alle condizioni indicate nel modello del contratto allegate al presente bando o alternativamente mediante vendita unitaria, davanti ad un notaio scelto dalla Curatela. Le spese notarili saranno sostenute interamente dall'aggiudicatario in entrambi i casi.

#### DISPONE

che la vendita in oggetto sia proceduta:

- dall'inserzione, a cura del Curatore, di un sintetico annuncio commerciale sul giornale "La Gazzetta del Sud" per un'uscita entro 45 giorni antecedenti la scadenza del termine per le offerte nonché pubblicazione su due siti internet specializzati ed ancora sul portale ministeriale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>);
- dalla notifica, a cura del Curatore, della presente ordinanza al fallito nonché ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri ed alla Associazione degli industriali delle cinque Province calabresi. Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palmi, 14.10.2024

*Il giudice*  
*dott. Mario Cecchini*

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO

ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133

L'anno                      il giorno   del mese di

Tra le parti

1) Fallimento FINCEDI CALABRIA SPA IN LIQUIDAZIONE srl con sede legale in San Ferdinando (RC) 2 ZONA INDUSTRIALE - C.F

---

(- PARTE CONCEDENTE -);

2)

(- PARTE CONDUTTRICE -);

PREMESSO

a) che la parte concedente è proprietaria del seguente immobile:

- capannone industriale in C.A.P., con annesse corti di pertinenza esclusiva, sito in San Ferdinando (RC), 2 Zona Industriale, avente una superficie lorda coperta di circa mq. 18.470 oltre aree esterne.

Detto immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sezione Urbana foglio di mappa 33 particella 435 Categoria D/8 Rendita Euro 144.906,00 che ai fini della procedura competitiva è stata suddivisa in singoli lotti, costituiti dalle aree indicate in perizia dal CTU, nella proposta di divisione;

b) che l'immobile è stato edificato dalla parte concedente su suolo alla stessa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio De Tommasi il 15/10/2001 rep. n. 75053 e trascritto il 30/10/2001;

c) che a seguito di evidenza pubblica formalizzata \_\_\_\_\_,

il Sig. \_\_\_\_\_ nella menzionata qualità, ha manifestato la propria disponibilità ad acquistare il lotto n.... mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento dell'immobile alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto;

d) che le parti intendono, ora, formalizzare, il relativo contratto.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti qui costituite convengono e stipulano quanto segue.

#### ART. 1 CONCESSIONE DEL GODIMENTO

1. Con il presente contratto

("parte concedente"), come sopra rappresentata, concede in godimento a

("parte conduttrice") l'immobile sito nel Comune di San Ferdinando (RC) 2 Zona Industriale, avente una superficie lorda coperta di circa mq. \_\_\_\_ oltre aree esterne, costituita dall'Area... di cui alla perizia di stima.

L'intero immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sezione Urbana foglio di mappa 33 particella 435 Categoria D/8 Rendita Euro 144.906,00 la cui descrizione è contenuta



nella perizia di stima a firma dell'Ing. Fasci Francesco che qui si intende integralmente richiamata ed oggetto del presente contratto è solamente l'Area ....

L'area viene consegnata, con effetto dalla data odierna, alla parte conduttrice che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento del bene, rendendosi altresì disponibile al versamento del tributo IMU per l'intero periodo di godimento.

II. La parte conduttrice si obbliga ad assicurare ed a tenere assicurato l'immobile mediante polizza contro danni rilasciata da una compagnia gradita agli organi fallimentari;

III. L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, come la parte conduttrice, attesta e conferma. La concessione viene effettuata per uso strumentale all'attività di impresa della parte conduttrice; qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine la parte concedente potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. Troverà, inoltre, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.3.

#### ART. 2 OBBLIGHI DELLE PARTI

I. Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico

della parte conduttrice, così come il tributo IMU per l'intero periodo di concessione. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori degli immobili che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale;

II. Le riparazioni straordinarie dell'immobile sono a carico della parte concedente. Riparazioni straordinarie sono tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione.

III. Se la parte concedente non potrà eseguire le riparazioni poste a suo carico per mancanza di risorse ovvero ritardarne l'esecuzione, è in facoltà della parte conduttrice di farle eseguire a proprie spese, previa comunicazione ed accettazione da parte del concedente. Le spese sostenute senza la preventiva comunicazione non saranno ripetibili e verrà negata ogni compensazione in sede di pagamento del prezzo di vendita.

IV. La parte conduttrice non avrà comunque alcun diritto per i miglioramenti dalla stessa apportati all'immobile se ed in quanto non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4; detti miglioramenti rimarranno a beneficio del concedente e non saranno in alcun caso ripetibili.

V. È facoltà della parte conduttrice eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica dell'immobile, e comunque nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti

disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia, previo consenso scritto del concedente.

VI. La parte conduttrice non potrà, invece, apportare alcuna modifica o innovazione all'immobile senza il preventivo consenso scritto della parte concedente; in caso di risoluzione del contratto nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dalla parte conduttrice per le eventuali modifiche o innovazioni, salvo che il concedente abbia, per iscritto, autorizzato i lavori, impegnandosi a riconoscere in tutto o in parte la spesa.

VII. La parte conduttrice prende atto che l'immobile è ubicato nell'area di interesse del CONSORZIO CORAP e pertanto si impegna sin d'ora al rispetto delle prescrizioni e dei regolamenti consortili.

#### ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

I. La durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in anni 3 (tre) a decorrere dalla data odierna e, quindi, fino al \_\_\_\_\_

#### ART. 4 DIRITTO ALL'ACQUISTO

I. Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile (di seguito "il diritto di acquisto"), che potrà essere esercitato a partire dal termine iniziale del secondo anno di durata dell'efficacia del presente contratto e non oltre 90 (novanta) giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 3.

II. Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine

indicato al comma precedente, apposita dichiarazione scritta (di indicata come "dichiarazione di acquisto") da cui risulti la propria volontà di esercitare il suddetto diritto, da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata. L'atto finale di trasferimento dell'immobile (di seguito "atto di trasferimento") dovrà essere stipulato entro i 90 (novanta) giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

III. Una volta formalizzata la dichiarazione di acquisto, in caso di inadempimento, la parte non inadempiente potrà richiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c. salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

IV. Nel caso in cui la parte conduttrice non eserciti, nei termini sopra convenuti, il diritto all'acquisto, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine sopra convenuto al precedente art. 3, con la conseguenza che a tale data: i) la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso); il diritto alla riconsegna dell'immobile spetterà alla parte concedente alla scadenza del termine di durata, senza che debbano ricorrere altre condizioni ed il presente atto potrà valere come titolo esecutivo (art. 474 c.p.c.) nell'ambito dell'apposito procedimento di rilascio di cui all'art. 2930 c.c.;

ii) la parte concedente, ai sensi dell'art. 23, c. I bis, D.L. 133/2014, non dovrà restituire alla parte conduttrice nessun canone pagato dalla stessa o somma versata a qualunque titolo.

V. Ai sensi della Legge 30 luglio 2010, n. 122, la parte concedente, dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che i dati di identificazione catastale dell'immobile oggetto del presente atto, come sopra riportati, corrispondono alla planimetria regolarmente depositata in Catasto, cui le stesse parti fanno riferimento agli effetti di legge, planimetria che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte concedente dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che i dati catastali e la planimetria come sopra allegata sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile come risultante dalla perizia estimativa dell'Ing. Francesco Fascì che si intende richiamata.

VI. L'immobile sarà trasferito dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si troverà al momento della stipula dell'atto di trasferimento, così come in quel momento detenuto dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, con ogni inerente diritto, onere servitù attiva e passiva; dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi all'immobile ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

ART. 5 CANONI - PREZZO DI VENDITA

1. Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi del precedente ART. 4. Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, in Euro \*\*\*\*.

Le parti riconoscono che il canone è stato determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della parte conduttrice. Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario in favore del conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

e con addebito sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

II. Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di Euro \*\*\* costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, conforme ai parametri indicati dall'Ing. Francesco Fasci;
- l'importo di Euro \*\*\*\*\* costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4. In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno tre (tre) canoni mensili, il presente contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione

la disposizione del successivo ART. 7.3.

IV. Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in Euro \_\_\_\_\_ quale prezzo di aggiudicazione giusta \_\_\_\_\_.

In occasione della stipula dell'atto di trasferimento, la parte conduttrice, per l'acquisto dell'immobile, dovrà, pertanto, versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo della caparra di cui in appresso e dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente art. 5, comma II, versato sino a quel momento. Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della parte conduttrice.

V. La parte conduttrice versa la somma euro \*\*\*\*\* quale caparra confirmatoria, somma che sarà imputata a prezzo di vendita nel momento del riscatto (dichiarazione d'acquisto dell'immobile di cui all'art. 4).

Agli effetti di quanto previsto dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, ed a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le parti sono state rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

a) che il pagamento del corrispettivo della caparra del presente atto è avvenuto mediante \_\_\_\_\_ di pari importo, emesso in data

\_\_\_\_\_per il quale la parte concedente rilascia quindi corrispondente quietanza;

- quanto ai canoni successivi, saranno pagati con mezzi di pagamento tracciabili entro il 10 (dieci) di ogni mese, con pagamento da effettuarsi con addebito sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN:

ed in favore del conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: ovvero in favore di altro c/c che la concedente comunicherà alla conduttrice.

La documentazione bancaria relativa ai pagamenti come sopra disciplinati costituirà idonea quietanza del pagamento degli stessi, senza bisogno di atti di quietanza.

#### ART. 6 CONDIZIONI E GARANZIE

I. La parte concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'immobile.

Garantisce, inoltre, che l'immobile sarà, al momento dell'atto di trasferimento, libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

III. In relazione allo specifico scopo del presente contratto (concessione di godimento in funzione della successiva alienazione) la parte concedente la parte conduttrice dichiara di aver visitato e visionato l'immobile, di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trova.

Si rinvia alla relazione tecnica dell'Ing. Francesco Fasci per la



verifica e conformità dei titoli/concessioni edilizie.

#### ART. 7 REGIME FISCALE

Le parti, preso atto che il canone - sia per la parte commisurata alla concessione di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile, che per la parte relativa all'acconto prezzo - è esente IVA, richiedono per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro:

- nella misura dell'1% (uno per cento), per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento (Circolare Agenzia delle Entrate 19 febbraio 2015 n. 4/E) relativi all'immobile strumentale per natura, pari ad Euro \_\_\_\_\_ annui;

- nella misura fissa di Euro \_\_\_\_\_ per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita;

il tutto come da Circolare dell'Agenzia delle Entrate in data 19 febbraio 2015 n. 4/E;

- nella misura di legge, per la caparra.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 D.P.R. 131/86, le parti, come sopra rappresentate, chiedono che l'imposta di registro in misura proporzionale sopra indicata, imputabile alla componente dei canoni relativi alla concessione in godimento, sia corrisposta in sede di registrazione del presente atto per il primo anno.

#### ART. 9 FACOLTÀ DI NOMINA - CESSIONE DEL CONTRATTO

I. La parte conduttrice si riserva la facoltà di stipulare l'atto finale di cessione dell'immobile, riservandosi altresì in questa sede la facoltà di nomina da esercitarsi nei successivi tre giorni.

Con riguardo alla forma, alla pubblicità ed agli effetti della dichiarazione di nomina si applicano le disposizioni degli artt. 1403 e segg. cod. civ. L'efficacia della dichiarazione di nomina è peraltro subordinata al gradimento motivato della parte concedente; pertanto la parte concedente non è obbligata a proseguire nel rapporto contrattuale ovvero a stipulare o a ritenere stipulato l'atto finale di cessione del bene con la persona o l'ente nominati se gli stessi non sono di suo gradimento, con manifestazione di "non gradimento" motivata. Il gradimento dovrà essere manifestato contestualmente alla dichiarazione di nomina; la mancanza di manifestazione contestuale equivale a dichiarazione di non gradimento. In assenza di dichiarazione di nomina efficace, il presente contratto proseguirà tra le odierne parti contrattuali e l'atto finale di cessione dovrà essere stipulato o, se già stipulato, produrrà i suoi effetti tra le odierne parti contrattuali.

---