

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA A USO NON ABITATIVO

TRA

E

il Fallimento

, in

persona del Curatore Prof. Avv. Niccolò Abriani,

PREMESSO

- che CTP S.p.A., con contratto rep. 80/21, aveva concesso ad _____ la locazione di n. 20 stalli con pensilina ubicati all'interno dell'area deposito di Teverola, di n. 1 capannone di circa 400 mq per le relative operazioni di manutenzione e di n. 3 locali ad uso ufficio, con relativi servizi di pulizia e sanificazione per tutti gli autobus e gli uffici, per un canone mensile di € 8.000,00 oltre IVA;
- che tale contratto aveva termine di efficacia al 30.11.2021, poi prorogato con contratto rep. 96/21 di ulteriori sei mesi, fino al 31.05.2022;
- che CTP S.p.A., con atto integrativo rep. 03/22, su richiesta di _____, concedeva in locazione ulteriori n. 10 stalli con pensilina, che ne diventavano in totale n. 30, e una ulteriore area da utilizzare per le attività di manutenzione, che ne diventavano 2, per un totale di 1.260 mq, includendo sempre i servizi di pulizia e sanificazione sia degli autobus che dei locali, portando il canone mensile a € 13.161,60 oltre IVA;
- che il Tribunale di Napoli, VII sezione civile, con sentenza del 13.04.2022 ha dichiarato il fallimento di CTP S.p.A. nominando quale curatore il prof. Niccolò Abriani;
- che _____, per effetto degli affidamenti emergenziali avvenuti a far data dal 01.09.2021, essendosi reso necessario un ampliamento degli spazi dove allocare gli autobus necessari per lo svolgimento dei servizi operanti nella provincia di Caserta e nella Città Metropolitana di Napoli, ed effettuare le relative operazioni di manutenzione, ha manifestato a CTP S.p.A. in Fallimento, essendo già presente nel deposito di Teverola in forza dei contratti richiamati in premessa, l'interesse a prendere in locazione l'intero deposito di Teverola;
- che, a seguito dell'autorizzazione resa dal Tribunale, con decreto del Giudice Delegato dott.ssa Loredana FERRARA del 06.06.2022, la Curatela fallimentare e _____ è stato stipulato un nuovo contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 04.07.2022 per la durata di 24 mesi decorrenti dal 01.06.2022 e scadenza al 31.05.2024;
- che tale contratto, riguardante parte del complesso di Teverola, prevedeva, tra l'altro:

- che in prossimità della scadenza

_____, instava per la prosecuzione del rapporto agli stessi patti e condizioni;

- che le parti, con istanza depositata il 3.6.2022, hanno richiesto l'autorizzazione a sottoscrivere un contratto di locazione temporanea, in ragione di tale affidamento emergenziale in attesa dell'aggiudicazione definitiva del servizio di TPL, e la medesima Curatela ha interesse ad un esclusivo contratto di locazione transitorio in ragione delle esigenze di liquidare il compendio immobiliare;

- che, a seguito dell'autorizzazione resa dal Tribunale di Napoli, con decreto del Giudice Delegato dott.ssa _____ hanno stipulato apposto un contratto di locazione transitorio a uso non abitativo per la durata di 6 mesi decorrenti dal 01.06.2024 e scadenza al 30.11.2024;

- che, in prossimità della scadenza, le parti, con istanza depositata il 26.11.2024, hanno richiesto l'autorizzazione alla proroga del contratto di locazione transitorio ad uso non abitativo avente ad oggetto le medesime consistenze già locate con il precedente contratto, per la durata di 12 mesi;

- che, il Tribunale di Napoli, con provvedimento del 30.11.2024, ha autorizzato la suddetta proroga;

TRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premessa ed allegati

La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto [Planimetria (allegato A) ed Elenco Veicoli (allegato B)]

Art. 2 - Oggetto del contratto

Con la sottoscrizione del presente contratto, la Curatela fallimentare concede in locazione _____ che accetta, parte del complesso sito in Teverola, zona ASI, di proprietà della fallita.

L'intero immobile è riportato al catasto fabbricati del Comune di Taverola al foglio 4 particella 5564 sub.1.

Il deposito di Taverola è utilizzato per il rimessaggio e la manutenzione di autobus e filobus per l'effettuazione del servizio di Trasporto Pubblico Locale. La superficie totale del complesso è pari a circa 45.600 mq, con 14.000 mq di aree coperte da fabbricati e 31.600 di aree scoperte. Il complesso è stato realizzato negli anni '90, esso comprende i seguenti cespiti immobiliari:

- **Fabbricato uffici ed archivi**, a pianta rettangolare si sviluppa su due livelli sfalsati fuori terra. Il piano seminterrato è adibito a spogliatoi per le maestranze, al piano terra sono allocati uffici operativi ed archivi, mentre al piano rialzato ed al primo piano sono presenti gli uffici amministrativi e dirigenziali;
- **Capannone officina**, a pianta rettangolare e diviso in quattro reparti per le manutenzioni degli automezzi;
- **Capannone rifornimento e pulizia**, a pianta rettangolare, ivi sono effettuate le operazioni di rifornimento gasolio e le attività connesse alla revisione annuale degli autobus;
- **Fabbricato tecnologico**, in esso sono allocati i macchinari per il funzionamento degli impianti.

All'interno del compendio sono inoltre presenti: una cabina elettrica, un deposito pneumatici (allo stato attuale ospitante collezioni librerie), due grandi pensiline per il ricovero degli autobus, un impianto di lavaggio e ampi spazi per il parcheggio delle automobili dei dipendenti.

Restano esclusi dalla locazione i seguenti cespiti:

- Intero 1° Piano e stanza Archivio CTP al Piano Rialzato, riguardo al Fabbricato Uffici;
- Capannone Magazzino.

Art. 3 - Durata del contratto

Il presente contratto avrà durata di 12 mesi decorrenti dal 1.12.2024 e scadenza al 01.12.2025.

Art. 4 - Canone di locazione

Il canone mensile di locazione è stabilito dalle parti € 19.905,45, oltre IVA (cd. canone mensile lordo).

Il pagamento avverrà a 30 giorni data fattura, assicurando il rispetto degli obblighi della tracciabilità finanziaria di cui alla L. 136/2010 e s.m.i..

Art. 5 - Condizione risolutiva

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è sottoposto alle seguenti, e autonome tra di loro, condizioni risolutive:

- (a) della richiesta di consegna del compendio da parte dell'aggiudicatario di cui alla Procedura di gara, indetta in esecuzione della Delibera di Giunta regionale n. 793 del 19.12.2017 e in conformità del Decreto della Direzione Generale Mobilità n. 91 del 21.12.2017, per l'affidamento in concessione "net cost", suddiviso in 4 lotti, dei servizi minimi di Trasporto Pubblico Locale su gomma di Interesse regionale - regione Campania, o di analoga richiesta, in ogni tempo, da parte di Regione Campania o ACAMIR;
- (b) dalla avvenuta alienazione in favore di terzi da parte della procedura fallimentare. In tale ultima ipotesi, dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva in sede di gara,

avrà un termine di 60 giorni per la riconsegna dell'intero compendio oggetto del presente contratto, libero e vuoto da persone e cose.

Art. 6 - Destinazione dei locali e interventi

La società conduttrice si impegna ad utilizzare i beni oggetto della locazione secondo la propria destinazione.

si impegna, a proprie spese, a mantenere i beni, e comunque a porre in essere tutte le attività necessarie affinché gli stessi conservino per tutto il periodo di vigenza del contratto la propria consistenza, anche adempiendo ai necessari oneri giuridici, amministrativi e tecnici.

Art. 7 - Utenze

Le utenze, relative ai seguenti contratti:

- Energia elettrica
- Acqua da pozzi

restano intestate, fino all'avvenuta voltura, alla fallita CTP.

I costi verranno rimborsati da _____ della Curatela fallimentare unitamente al canone di locazione.

Art. 8 - Spazi occupati e manleva

avrà la facoltà di utilizzare tutte le aree e gli spazi oggetto della locazione, e descritti nell'articolo 1 del presente contratto.

Tuttavia, le parti hanno constatato la persistente presenza, anche all'interno dei depositi, di alcuni dei veicoli di proprietà della fallita CTP (analiticamente indicati nell'allegato B).

Art. 9 - Pompe erogatrici

potrà utilizzare gli impianti di erogazione del gasolio per autotrazione avendo effettuato la voltura delle relative licenze.

Art. 10 - Accesso alla struttura

La conduttrice si impegna a consentire all'Ufficio fallimentare, o suoi incaricati o soggetti da questo autorizzati, l'accesso agli immobili indicati nel presente contratto, anche per controllarne lo stato di manutenzione, o per verificare la presenza e consistenza dei beni mobili, o, comunque, per accedere ai beni, pur presenti nel compendio, ma non oggetto della presente locazione o affidati in custodia ad

Art. 12 - Comunicazioni

Per le finalità del presente contratto le parti chiedono trasmettersi comunicazioni e notificazioni rispettivamente:

- per la Curatela fallimentare all'indirizzo pec della procedura
- per la conduttrice presso la sua sede legale nonché alla pec

Art. 13 - Rinvio e Foro competente

Per quanto non espressamente prevista si applicano le norme del Codice Civile in materia di contratto di locazione di Immobili non adibiti ad uso abitazione.

Il Foro competente in caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente ed inderogabilmente il Foro di Napoli.

Art. 14 - Modifiche alle clausole contrattuali

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere fatta per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti a pena di nullità.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di accettare espressamente le clausole contenute negli artt. 1 (Premessa ed allegati), 2 (Oggetto del contratto), 3 (Durata del contratto), 4 (Canone di locazione), 5 (Condizione risolutiva), 8 (Spazi occupati e manleva), 11 (Clausola penale), 13 (Rinvio e foro competente) e 14 (Modifiche Contrattuali).