

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE USO ARTIGIANALE

tra

la società "TEC - S.R.L.", in liquidazione giudiziale, dichiarata con sentenza n. 106/2023 del 26.10.2023, Rg. PU 113-1/2023, pubblicata e comunicata il 02.11.2023, con sede in Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano, iscritta al Registro Imprese delle Marche con codice fiscale e Partita Iva 00694920422, R.E.A. n.AN-85948, in persona del Curatore, Avv. Andrea Coen, (c.f. CNONDR72C07A271P) del Foro di Ancona, con studio in Ancona (AN), Corso Stamira n. 10 (utenza fax: 071/202361), di seguito per brevità anche "locatore o concedente"

e

la società [REDACTED], con sede in [REDACTED],
C.F. **00167320415**, capitale sociale [REDACTED] interamente versato, società rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
[REDACTED], munito dei necessari poteri, in seguito per brevità anche "conduttore"

PREMESSO

- che la società [REDACTED] opera nel campo della produzione, rappresentanza e commercio di vernici, resine, gomme siliconiche, solventi, abrasivi, colle e materiale chimico in genere;
- che la società concedente è in stato di Liquidazione Giudiziale con procedura aperta presso il Tribunale di Ancona, numero provvedimento 74/2023;
- che la predetta società è titolare di un immobile, già sede legale e produttiva della TEC srl, in Comune di Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano,

distinto al C.F. dell'anzidetto Comune al Foglio 26, part. 736, categoria D/7.

Detto immobile, di circa 1500 mq, è costituito da due zone a piano terra, di cui un ampio magazzino e un laboratorio adiacente in cui vi sono tavoli da lavoro e altra attrezzatura, oltre a una piccola area con un bancone, un tavolo e un armadio, un piccolo bagno. Al piano superiore sono situati due uffici, di cui uno adibito ad amministrazione e segreteria. All'esterno vi è un ampio cortile che circonda l'edificio;

- che la società [REDACTED] che opera nel campo della produzione, rappresentanza e commercio di vernici, resine, gomme siliconiche solventi, abrasivi, colle e materiale chimico in genere, ha trasmesso la propria manifestazione di interesse ad affittare parte dell'opificio, sito in Castelfidardo, zona industriale Cerretano (AN), come meglio individuato al punto 2) del presente contratto;

- che il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela a concedere in locazione a [REDACTED] porzione di immobile di proprietà della Tec srl sito in Comune di Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano, limitatamente alla porzione indicata nell'allegato A;

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE.

Le premesse e gli allegati costituiscono parti integranti e sostanziali del presente contratto

2. OGGETTO

La Curatela concede in locazione ad [REDACTED], che a tale titolo dichiara di accettare, la porzione di immobile costituita da:

a) porzione di immobile sito a Castelfidardo (AN), Via Santi n. 4 - Zona Indu-

striaie Cerretano, VI, censito al “*Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio 26, Mappale 736, senza Subalterni, Contrada Cerretano, Categoria D/7, R.C. € 6.196,00, confinante con strada pubblica (Via Fratelli Santi), ragioni della Particella 737, ragioni del Mappale 757, ragioni del Mappale 2205, salvo altri*” (risultante da perizia di stima), limitatamente alle parti indicate nell’allegato “A” -evidenziato con colore giallo relativamente alle porzioni di interesse e con colore arancione relativamente alle porzioni da destinare ad uso comune- da considerarsi parte integrante del presente contratto.

3. CONSEGNA

La stipula del presente contratto equivale a consegna della porzione di immobile oggetto del presente contratto: avendo già visionato tutta l’unità immobiliare al momento dell’offerta, il conduttore non solleva alcuna riserva, prendendo atto e dichiarando il sufficiente stato dello stesso.

4. DURATA.

L’affitto avrà durata di anni 2 (due), a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e sarà automaticamente risolto alla scadenza, senza necessità di formale disdetta, volendo le parti escludere fin d’ora ogni ipotesi di tacito rinnovo. Entro e non oltre 15 giorni successivi allo spirare del termine di scadenza del contratto il conduttore si impegna a restituire l’immobile. Il conduttore si obbliga a restituire l’immobile “chiavi in mano”, pronto per essere utilizzato in ogni sua parte, così come gli è stato consegnato. In caso di mancata o ritardata consegna, per ogni mese di ritardo il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale, ex art. 1382 c.c., pari al doppio del canone mensile di cui al successivo art.5. Salvo il risarcimento del maggior danno.

E’ attribuita alla Curatela la facoltà di recedere dal contratto in caso di vendita

dell'immobile e/o dei beni mobili, in caso di aggiudicazione, con un preavviso di 30 giorni all'affittuaria a mezzo pec o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

È attribuita al conduttore la facoltà di recedere dal contratto con un preavviso alla curatela di 1 mese (uno), nel caso di impossibilità del conduttore a proseguire nell'attività aziendale o in qualsiasi altro caso il conduttore ritenga di non voler più usufruire della struttura stessa.

5. CANONE.

Il canone è fissato in € 1.500,00 (millecinquecento) oltre IVA di legge al mese da pagarsi in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo bonifico alle coordinate bancarie che verranno indicate dal Locatore.

L'affittuario, all'esito dell'aggiudicazione, all'atto di sottoscrizione, verserà al Locatore la somma di € 3.000,00 (tremila) mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile, emesso in data _____ da _____

n. _____ a titolo di deposito cauzionale per tutta la durata del contratto a garanzia delle obbligazioni contrattuali. Detto deposito cauzionale potrà essere sostituito da fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni, rilasciata da primario Istituto di credito.

Il deposito cauzionale non potrà essere in alcun modo utilizzato in compensazione con eventuali canoni non pagati. Il canone verrà aggiornato annualmente, in base all'incremento dell'indice dei costi della vita per le famiglie degli operai e impiegati calcolato dall'Istat rispetto ai dodici mesi precedenti a quello di scadenza annuale del contratto.

6. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

I contraenti convengono espressamente che il contratto si risolva automatica-

mente al verificarsi anche di uno solo degli avvenimenti di seguito indicati:

1) mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione. In tal caso la risoluzione si verifica di diritto quando la Curatela dichiara al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 c.c., comma 2.

2) Il conduttore versi in stato di insolvenza.

3) il presente contratto venga in tutto o in parte ceduto a terzi, senza l'autorizzazione della Curatela.

4) In caso di vendita, l'eventuale aggiudicazione del bene immobile durante il periodo di locazione determinerà la immediata risoluzione del contratto, con l'obbligo di rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

7. GESTIONE DELL'IMMOBILE.

Il conduttore si impegna a detenere l'immobile, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando i locali con diligenza. Il conduttore si impegna altresì a restituire l'immobile locato al momento della cessazione del contratto comprese le modifiche, migliorie o trasformazioni resesi necessarie.

8. CONSENSO DEL LOCATORE PER SOSTITUZIONI MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI.

E' fatto divieto al conduttore di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni del bene oggetto di locazione, senza previo consenso scritto del Locatore, il quale, in difetto, potrà pretendere la rimessa in pristino, a spese del conduttore. In caso di modifiche, migliorie o trasformazioni apportate dal conduttore col previo consenso scritto del Locatore, quest'ultimo avrà diritto a trattenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennizzo. Al termine della locazione, il conduttore non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso

per eventuali migliorie.

9. POTERI DI CONTROLLO E DI ISPEZIONE DEL LOCATORE.

Il Locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1619 del Codice civile, di controllare la corretta gestione dell'immobile locato (previa comunicazione al conduttore), e all'uopo di effettuare sopralluoghi, anche a mezzo di propri rappresentanti e/o tecnici incaricati. Ai sensi dell'art. 212 comma 3 CCI il Curatore può in ogni momento procedere alla ispezione.

10. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE.

Il conduttore autorizza il Locatore e/o suoi incaricati ad accedere presso i locali dell'azienda oggetto di affitto per eventuali integrazioni delle operazioni di verifica.

11. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

11.1 Le parti convengono che sono a carico del conduttore tutte le spese relative alle manutenzioni e riparazioni ordinarie necessarie a mantenere in efficienza il bene immobile oggetto del presente contratto.

Le parti prevedono espressamente che per tali spese ordinarie non è previsto alcun indennizzo in favore del conduttore.

È, inoltre, a carico del conduttore lo svolgimento delle attività necessarie al mantenimento in vita delle autorizzazioni amministrative inerenti l'esercizio dell'attività.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti.

Più in generale, ogni tipo di costo e/o spesa inerente l'immobile e la sua ge-

stione è ad esclusivo carico del conduttore.

11.2 Il conduttore si obbliga, inoltre, a curare l'immobile concesso in locazione in conformità alla destinazione economica dello stesso e a riconsegnarlo nello stato in cui riconosce di averli ricevuti.

12. CESSIONE DELLA LOCAZIONE E SUB-LOCAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare o di cedere, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte il contratto o l'immobile locato, senza la previa autorizzazione scritta della Curatela.

13.UTENZE

Il conduttore si impegna a stipulare nuovi contratti relativi alle utenze (luce, acqua, gas) con i fornitori a sua scelta e discrezione. Sarà suo onere in caso di risoluzione del presente contratto, recedere anche dai contratti relativi alle utenze e fornitura in genere dal medesimo stipulati.

14.CONTRATTI DI ASSICURAZIONE ED ESONERO DA RESPONSABILITA' DEL LOCATORE.

14.1 Il conduttore si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicuratrice, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente contratto, apposita polizza a copertura dei danni da "rischio locativo", che garantisca la copertura per i danni all'immobile provocati dall'uso, nonché la responsabilità civile per danni a terzi. Detta polizza dovrà coprire il rischio di incendio ed avrà un massimale di euro 600.000,00 (seicentomila) per l'immobile ed euro 1.000.000,00 (un milione) per i danni a terzi (ivi compresi gli ospiti della struttura, il personale dipendente, ed i collaboratori senza vincolo di subordinazione). Detta polizza sarà vincolata in favore del Locatore.

14.2 Il conduttore avrà l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei relati-

vi premi a semplice richiesta della Curatela.

14.3 Il conduttore esonera la Curatela da qualsivoglia responsabilità connessa con la gestione della azienda e con la conduzione dell'immobile locato e dichiara espressamente di tenere indenne la Curatela da ogni pretesa, anche risarcitoria e/o diritto e/o ragione vantati o che potrebbero essere vantati nei confronti del conduttore per qualsiasi titolo, ragione o causa, che possano in futuro essere oggetto di richiesta da parte di terzi nei confronti del conduttore e presta all'uopo idonee garanzie per tutte le obbligazioni del conduttore derivanti dal contratto e dalla legge. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

15. PRELAZIONE.

In caso di vendita dell'immobile locato il conduttore non ha diritto di prelazione.

16. AVVIAMENTO

Al termine del presente contratto di locazione di immobile, non spetterà alcunché al conduttore a titolo di avviamento (o altre eventuali indennità) per l'attività esercitata.

17. OBBLIGO DELLA VENDITA COMPETITIVA.

La società [REDACTED] è a conoscenza del contenuto dell'art. 216 del CCII che prevede che: *«le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere*

in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base delle stime effettuate ai sensi del comma 1, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati» e che, sia la presente offerta di locazione, sia la vendita dell'immobile, avverrà secondo procedure competitive.

Pertanto, accetta che il contenuto del presente contratto, qualora giudicato congruo dagli Organi della Procedura, sia utilizzato come base d'asta sul portale che verrà indicato dalla procedura, che potrà quindi partire con la presente offerta già inserita e a farsi carico integralmente delle eventuali imposte e oneri conseguenti. Le spese relative alla pubblicazione e all'esperimento del bando di gara sono a carico del conduttore.

La proposta vincola il solo proponente ma non la procedura che sarà libera di procedere in qualsiasi momento alle operazioni di vendita del bene immobile oggetto del presente contratto.

18.REGISTRAZIONE

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione.

19.ALLEGATI

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, redatti in duplice copia e sottoscritti da entrambe le parti contraenti:

Allegato A) planimetria immobile con evidenziata la porzione interessata dal contratto di affitto.

20. SPESE DEL PRESENTE ATTO.

Tutte le spese relative al presente atto, ivi comprese quelle notarili e di registrazione e tassazione sono a carico dell'Affittuario.

21. CONTROVERSIE.

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione è competente in via esclusiva il Tribunale di Ancona.

22. NORME DI RINVIO.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle norme vigenti del Codice Civile.

23. PRIVACY.

Le parti dichiarano di avere ricevuto adeguata informativa da me notaio, in ordine alle previsioni del Codice in materia di protezione di dati personali, ed acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Ancona

Letto, confermato e sottoscritto

La parte conduttrice



Il Curatore (Avv. Andrea Coen)