

4



NOTAIO
MICHELE L. ARROTOLA

CONTRATTO PRECARIO ONEROSO IN SEDE FALLIMENTARE

A valere a tutti gli effetti di legge tra le seguenti parti:

- Curatela del Fallimento _____ capitale sociale Euro 1.400.000,00 con sede _____ codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Bari n. _____ (procedura fallimentare n. 121/2019 R.F. Tribunale di Bari - Giudice Delegato Dott. Nicola Magaletti), in persona dei curatori:

ce

domiciliati in _____ presso Studio _____, legittimati alla sottoscrizione del presente atto in virtù di espressa autorizzazione del Giudice Delegato alla procedura, del 24 giugno 2020, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

_____ capitale sociale Euro 1.510.000,00 con sede legale in Noci (BA) _____ codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Bari n. _____, in persona dell'Amministratore Unico Dott. _____, nato a Noci il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, legittimato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dallo statuto sociale;

PREMESSO

- 1) che, con contratto di affitto d'azienda datato 13 luglio 2018, autenticato nelle firme dal Notaio Francesco Paolo Petrerà, repertorio n. 36433/15618, la _____ in bonis (d'ora in avanti, per brevità, anche solo _____) concedeva in affitto alla _____, d'ora in avanti, per brevità, anche solo _____) un ramo della propria azienda, operante nel settore alberghiero e precisamente l'Hotel Cala Ponte in Polignano a Mare;
- 2) che la suddetta attività è svolta con impianti, arredi, macchinari e attrezzature ben note ad entrambe le parti;
- 3) che, con sentenza n.126/2019 del 23 settembre 2019, depositata in data 25 settembre 2019, il Tribunale Ordinario di Bari - Ufficio Fallimenti, riunito in Camera di Consiglio, dichiarava il fallimento della _____, delegando alla procedura il G.D. Dott. _____ e nominando Curatori i sottoscritti professionisti, Dott. _____;
- 4) che, con comunicazione Pec inviata alla _____ in data 13 novembre 2019, la Curatela si scioglieva dal suddetto contratto di affitto di ramo d'azienda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 79 L.F.;
- 5) che, infatti, la _____ è, a tutt'oggi, nel possesso del ramo d'azienda di proprietà della Curatela, ma senza un valido titolo abilitativo, quanto meno dal novembre 2019;
- 6) che, in data 9 giugno 2020, la _____ inviava alla Curatela, a mezzo comunicazione Pec, una proposta di accordo transattivo

per la gestione provvisoria dell'Hotel Cala Ponte;

7) che, anche alla luce delle conseguenze della nota emergenza COVID-19, è urgente che si proceda alla regolarizzazione della detenzione dell'azienda in favore della _____, giusta provvedimento del Tribunale di Bari di seguito citato, salva ed impregiudicata la facoltà della Curatela di valutare in un secondo momento, ed all'esito della gara di affitto a celebrarsi, eventuale prosieguo della detenzione senza titolo sino al 30 settembre 2021 o successiva, comunque compatibile alla procedura di vendita del ramo d'azienda cui la Curatela è naturalmente indirizzata, coerentemente ai propri compiti e scopi della procedura fallimentare;

8) che, con provvedimento datato 24 giugno 2020, il Giudice Delegato alla procedura, autorizzava la Curatela a "stipulare con la _____ un atto di transazione che conceda a quest'ultima società la possibilità di detenere provvisoriamente e precariamente, con obbligo di custodia e con responsabilità a suo esclusivo carico, anche verso i terzi, il ramo d'azienda di proprietà della Curatela, a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione dell'importo di Euro 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00) mensili oltre IVA, con rinuncia da parte dell'occupante all'equo indennizzo previsto dall'art. 79 L.F., sino ad avvenuta, definitiva aggiudicazione dell'affitto, da dichiararsi, nei confronti di chi spetti, ai sensi dell'art. 104 bis L.F. e con obbligo di rilascio dell'azienda entro e non oltre giorni 90 dall'avvenuta aggiudicazione, con previsione di una congrua penale in caso di ritardato rilascio dell'azienda".

Tanto premesso e ritenuto, le parti espressamente

CONVENGONO E PATTUISCONO

A. La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

B. La Curatela del Fallimento _____ (procedura n. 121/2019 R.F. Tribunale di Bari) autorizza la detenzione provvisoria e precaria del ramo di azienda di sua proprietà, come meglio descritta nel contratto di affitto di ramo d'azienda richiamato al punto 2) della premessa, in favore della _____

sino a che non intervenga la definitiva aggiudicazione dell'affitto del ramo d'azienda nei confronti di chi spetti ai sensi dell'art. 104 bis L.F., ovvero la vendita della stessa, ai sensi dell'art. 105 L.F..

C. A fronte della su descritta detenzione provvisoria e precaria del ramo d'azienda, la _____ si impegna a corrispondere alla Curatela, con decorrenza dal mese di luglio 2020, un'indennità di occupazione come segue:

- euro 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00) mensili oltre IVA per i mesi di luglio, agosto e settembre 2020;
- euro 15.000,00 (euro quindicimila/00) mensili oltre IVA per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, nonché gennaio, febbraio e marzo 2021;
- euro 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00) mensili

oltre IVA per i mesi di aprile, maggio, giugno, luglio, agosto e settembre 2021,

da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, mediante bonifico bancario su c/c intestato a

" , codice IBAN: IT33F 01005 04199 00000 0009782.

D. E' vietata categoricamente la cessione in subdetenzione del ramo d'azienda, pena, in difetto, la risoluzione espressa del presente contratto.

E. La sin d'ora rinuncia, espressamente, a richiedere alla Curatela la liquidazione di un equo indennizzo per il recesso anticipato dal contratto di affitto del ramo d'azienda, così come previsto dall'art. 79 L.F., in quanto parte integrante della proposta di accordo transattivo su richiamata.

F. Il ramo d'azienda dovrà essere restituito e rilasciato nella piena disponibilità della Curatela entro e non oltre novanta (90) giorni dall'avvenuta, definitiva aggiudicazione dell'affitto del ramo d'azienda nei confronti di chi spetti ai sensi dell'art. 104 bis L.F., ovvero dalla vendita dello stesso, ai sensi dell'art. 105 L.F.

G. In caso di mancato spontaneo rilascio, verrà dato seguito all'ordine di liberazione che sarà emesso dal G.D. e notificato in forma esecutiva, giustificato dalla precarietà della detenzione e dalle esigenze e natura della procedura concorsuale laddove i beni aziendali vengono amministrati sotto il diretto controllo degli organi fallimentari.

H. In caso di ritardata restituzione dell'azienda, la s.r.l. sarà tenuta a corrispondere alla Curatela una somma a titolo di penale pari ad euro mille/00 (1.000,00) per ogni giorno di ritardo.

I. Con la sottoscrizione del presente accordo, che ratifica l'occupazione e detenzione dell'azienda sin dal mese di novembre 2019, la assume ogni responsabilità e rischio d'impresa, anche verso i terzi e/o verso Enti e nei confronti della P.A., con obbligo di custodia e manutenzione ordinaria dell'azienda stessa secondo la diligenza qualificata del buon imprenditore; inoltre, la dovrà curare l'utilizzo dei beni componenti il ramo d'azienda in modo da evitarne un deperimento diverso da quello derivante dal normale uso.

J. La , in quanto già nel possesso del ramo d'azienda, dichiara di ben conoscere il buono stato di manutenzione dello stesso, dei suoi immobili attrezzature ed arredi, i quali sono in grado di assolvere alla loro funzione; per l'effetto, dichiara altresì che tutti i beni rispondono ai requisiti di sicurezza imposti dalla legge e dai regolamenti.

K. La manutenzione ordinaria dell'azienda sarà a carico esclusivo della , mentre rimarrà a carico della Curatela la sola manutenzione straordinaria, se necessaria e opportuna, comunque previa autorizzazione da parte del G.D. Qualunque addizione, innovazione e/o miglioria dovrà essere preventivamente comunicata alla Curatela per essere autorizzata

dal G.D., e/o del Comitato dei Creditori, ove costituito e rimarrà comunque acquisita al ramo d'azienda; ogni eventuale intervento e spesa necessaria per la manutenzione straordinaria dell'azienda sarà possibile solo previa valutazione e autorizzazione del G.D. e/o del Comitato dei Creditori, ove costituito.

L. La _____ dovrà sempre consentire ai sottoscritti Curatori, ovvero ai loro delegati, l'accesso in ogni parte del ramo d'azienda, anche al fine di garantire l'agevole visita dello stesso in favore di soggetti potenzialmente interessati all'affitto e/o all'acquisto dello stesso tramite partecipazione ai relativi bandi da espletarsi ai sensi della legge fallimentare. La data degli accessi dovrà essere preventivamente concordata tra le parti, anche per le vie brevi, in modo da non creare turbativa o intralcio all'attività di impresa della _____.

M. La _____ rinuncia espressamente ad eventuali diritti di prelazione e/o di opzione che, comunque, non vengono concessi dal fallimento in caso di vendita e/o di affitto del ramo d'azienda; sarà esclusa, altresì, in favore della _____ la corresponsione di alcuna indennità di avviamento, stante la precarietà del rapporto detentivo del ramo d'azienda.

N. La _____ dichiara e garantisce di essere in possesso di tutte le licenze ed autorizzazioni necessarie per l'esercizio regolare dell'attività aziendale e per l'utilizzo dei beni che compongono il ramo d'azienda.

O. Il mancato pagamento di due (2) rate di indennità di occupazione del ramo d'azienda, anche non continuative, costituirà motivo di risoluzione espressa del presente accordo, per grave inadempimento della parte detentrici.

P. Per qualunque comunicazione inerente il presente accordo, le parti indicano i seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

Q. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle norme del Codice civile, della legge fallimentare ed alle altre norme di legge in materia.

R. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto e specificatamente approvato dal G.D. e/o dal Comitato dei Creditori ove costituito.

S. La registrazione del presente contratto sarà curata, materialmente, dai Curatori del Fallimento _____, ma con spese da dividersi al cinquanta per cento (50%) per ciascuna parte.

T. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in tema di interpretazione, esecuzione e validità del presente contratto, saranno di competenza esclusiva del Tribunale di Bari. Il presente atto resterà depositato nei rogiti del Notaio che autenticcherà le firme, ai sensi di legge.

Atto _____ soggetto _____ ad _____ IVA.

Bari, 5 agosto 2020
Curatela Fallimento
Dott. .

L'Amministratore Unico Dott.

F/to: (

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti c.c., le parti approvano specificatamente le seguenti clausole del presente contratto:

- E. rinuncia all'indennità prevista dall'art. 79 L.F.
- H. penale per ritardata restituzione dell'azienda
- I. passaggio del rischio di impresa
- M. altre rinunce espresse
- O. clausola risolutiva espressa e inadempimento

E, previa integrale rilettura, lo sottoscrivono nuovamente

Bari, 5

agosto 2020

Curatela Fallimento

Dott.

F/ti:

L'Amministratore

F/to:

Repertorio N. 55314

Raccolta N. 22288

AUTENTICA DI FIRME

Repubblica Italiana

Certifico io sottoscritto Dottor MICHELE LABRIOLA, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, ove risiedo, che i signori:

domiciliati in

nella qualità di Curatori del Fallimento con sede legale in Noci (BA), zona industriale n.c.,

nella qualità di Amministratore Unico della società con sede legale in Noci (BA) ove per la carica domicilia,

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto le loro firme in calce al suesteso atto ed a margine del primo foglio alla mia presenza e vista, previa lettura da me fatta dell'atto stesso (alle ore diciassette e minuti cinquanta).

Cinque

agosto duemilaventi in Bari, nel mio studio alla Via De Rossi numero sedici.

F/to: Notaio Michele LABRIOLA segue sigillo.