

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO

tra

nonché dei soci illimitatamente

responsabili

....., in persona del Curatore Fallimentare, Avv. Alfredo Tacchetti, nato a Fermo il 3 maggio 1964

e

..... nella

qualità di legale rappresentante della

..... corrente in 63853 Montelparo, alla

C.da Coste n. 2,

PREMESSO

- Che, la Curatela, a ciò autorizzato, ha concesso in locazione per l'annualità 2022 alla, legale rappresentante della della l'area identificabile a maneggio ed inserita nel complesso immobiliare appartenente alla Società fallita;
- Che dette aree e terreni adibiti a scuderia, pascolo e maneggio sono distinti al Catasto del Comune di Montelparo con le seguenti formalità: Foglio n. 20, p.lla 264, Foglio n. 22 p.lle 3 e 4;
- Che il contratto di locazione transitorio è giunto a scadenza il 31/12/2022 e non prevedeva il tacito rinnovo;
- Che la Curatela è determinata a regolare la presenza dell: anche per l'annualità 2023;
- Che, inoltre, la si è fatta carico di idonea polizza assicurativa contro il rischio locativo e RC terzi;

*

Tanto premesso, le parti concordano quanto appresso:

- 1) La premessa è parte integrante del presente atto.
- 2) Il Curatore, a tal proposito autorizzato dal Comitato dei Creditori, ed informato il GD ex art. 35 L.F., concede in locazione alla
..... che accetta, le aree con insistente struttura in legno adibita a stalla equina e terreni adibiti a maneggio e pascolo, così catastalmente distinti al Comune di Montelparo: Foglio n. 20, Particella 264; Foglio n. 22, Particella 3; Foglio n. 22, Particella 4;
- 3) gli immobili sopra indicati sono concessi in locazione con le attrezzature, gli arredi ed ogni altra cosa risultante dal verbale d'inventario, redatto dal Curatore e dal Cancelliere del Tribunale, che qui si intende espressamente richiamato.
- 4) Il contratto viene stipulato per la durata di mesi 10, con decorrenza da 01/03/2023 a 31/12/2023;
- 5) Le parti concordemente escludono la possibilità di tacito rinnovo. Il Curatore (Custode/Locatore) dichiara la seguente esigenza tale da giustificare la transitorietà del contratto e, cioè che i beni concessi in locazione sono soggetti ad espropriazione forzata nell'ambito del Fallimento n. 18/2014 Tribunale di Fermo siccome esteso alle società con sentenze n. 8 e 9 del 2018 Tribunale di Fermo, sicché ove le parti abbiano volontà di proseguire il rapporto, sarà necessaria una nuova stipula.
- 6) Il prezzo della locazione viene stabilito in Euro 350,00 (oltre IVA) in ragione di mese, da corrispondersi entro il 15 di ogni mese mediante accredito bancario sul conto corrente della Procedura, descritto con il seguente codice IBAN: IT38S0615069480CC0060073157.

7) Le parti convengono che il mancato pagamento alla scadenza di una sola rata comporta la risoluzione del presente atto, sicché l'intero compendio dovrà essere immediatamente restituito alla Curatela.

8) Le parti, come già anticipato, si danno reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato dal Curatore in qualità di Custode Giudiziario, sicché la locazione è "*naturaliter*" contenuta nei limiti sopra indicati (Cass. Civ. Sez. 3 n. 20431/2010).

9) Pertanto, le parti si danno reciprocamente atto che in caso di vendita (aggiudicazione + versamento del prezzo da parte di terzo acquirente) anche soltanto parziale dei beni di cui si concede il godimento (mobili e/o immobili, in tutto o in parte), consegue la risoluzione della locazione, con espressa rinuncia da parte del conduttore ad ogni forma d'indennizzo per l'eventuale scioglimento anticipato del rapporto.

10) Fino alla scadenza e/o fino alla risoluzione per qualsiasi motivo del presente negozio è fatto divieto a parte conduttrice di dare corso ad opere di manutenzione straordinaria (ivi comprese migliorie, addizioni, innovazioni e modifiche), pena la risoluzione del contratto. Non sono in ogni caso dovuti indennizzi e/o rimborsi qualora dette opere dovessero rimanere al locatore. Tutti gli interventi di ordinaria manutenzione (ivi compresa la manutenzione delle aree) sono a carico di parte conduttrice. Nello specifico, parte conduttrice si impegna alla pulizia e allo sfoltimento della vegetazione (chiome degli alberi comprese) presente sul terreno di pertinenza nonché lungo la strada che collega il residence al maneggio;

11) E' fatto divieto alla affittuaria sublocare, pena la risoluzione del contratto.

12) Parte conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto costituendosi da questo momento custode dei medesimi e dei beni mobili in essi

Per accettazione specifica delle seguenti clausole:

4) e 5) durata del contratto; 7) clausola risolutiva espressa in caso di morosità; 9) clausola risolutiva espressa in caso di vendita in sede di liquidazione fallimentare con rinuncia all'indennizzo per lo scioglimento anticipato del rapporto; 10) divieto di manutenzioni straordinarie e clausola risolutiva espressa non debenza di ogni forma di indennizzo e/o rimborso; 11) divieto di sublocare e relativa clausola risolutiva; 15) penale in caso di ritardata consegna dei beni locati; 16) accesso del Curatore e di terzi interessati all'acquisto; 17) rinuncia alla prelazione; 18) spese di bollo e registrazione e clausola risolutiva in caso di ritardo.

Fermo - Montelparo, li 11 Marzo 2023

, la legale rappresentante

Il Curatore Fallimentare, l'Avv. Alfredo Tacchetti

