

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE

Tra i sottoscritti:

[redacted] domiciliato per la carica ove
infra, cittadino italiano, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Curatore del
fallimento della società:

[redacted] iscritta al
Registro delle Imprese di Trento con Codice Fiscale e numero di iscrizione:
dichiarata fallita dal Tribunale di Trento con sentenza n. 11/2021 reg.fall., autorizzato dal
Comitato dei Creditori alla stipula del presente atto ai sensi dell'art. 35 l.fall. con successiva
comunicazione al Giudice Delegato dott. [redacted]
quale locatore;

- [redacted] e ivi residente in via C.
[redacted], domiciliato per la carica presso la sede della società, cittadino italiano, il quale
interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del C.D.A e legale rappresentante
della società munito dei poteri di legge:

[redacted] codice fiscale e numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di Trento [redacted]
quale locatario;

PREMESSO CHE

-la società [redacted] in fallimento, è proprietaria dei seguenti beni immobili industriali: p.ed.
1227 pp.mm. 1,2,3,4,5,6,9,35,36,48 C.C. Mattarello [redacted]

[redacted] per l'esercizio dell'attività di cui oltre, intende condurre in locazione ed
utilizzare l'immobile, alle condizioni di cui al presente contratto di locazione;

-che il contratto di locazione è soggetto alla legge fallimentare ed alla legge sulle locazioni
n.392 del 27 luglio 1978 in quanto compatibile;

-il presente contratto è disciplinato da norme condominiali di cui il locatario ha preso visione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Considerate le premesse parti integranti del presente contratto si conviene e si stipula quanto
segue:

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i beni immobili di
sua proprietà indicati in premessa.

L'impianto fotovoltaico non è oggetto del presente contratto di locazione e sarà gestito da parte
locatrice.

L'immobile verrà concesso per uso di impiantistica industriale e attività affini. Eventuali
variazioni nella destinazione d'uso dovranno essere preventivamente autorizzate in forma
scritta dal locatore.

ARTICOLO 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile in premessa avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 27.07.2022 e fino al 27.07.2028, salvo anticipata risoluzione per vendita dell'immobile da parte della procedura (vedi successivo articolo 14). Salvo quanto previsto dall'art. 28 della L. 392/78, alla scadenza, il presente contratto, in caso di immobile invenduto, si rinnoverà automaticamente per un eguale periodo di anni 6 (sei), a meno che non intervenga disdetta da notificarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

ARTICOLO. 3 - CANONE

Il canone di locazione è stabilito in annue € 24.000,00 + iva da pagarsi in 12 rate mensili anticipate. La prima rata è versata in data odierna.

ARTICOLO 4 - PAGAMENTI

Il pagamento del canone mensile scade il giorno cinque di ciascun mese, da pagarsi a mezzo bonifico bancario al conto della procedura [REDACTED] – **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – PALAZZO LODRON – TRENTO**

IBAN: [REDACTED]

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e spese, oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni di legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di mancato o ritardato pagamento di tre canoni mensili, anche non consecutivi, il contratto si intenderà risolto di diritto, ex art.1456 c.c., senza necessità di disdetta.

ARTICOLO 5

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 le parti convengono che il canone di locazione con effetto dal 31 dicembre 2022, sarà annualmente aggiornato nella misura dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevato l'anno precedente. Per espresso accordo delle parti la richiesta formale di aggiornamento da parte del locatore prevista dal primo comma dell'art. 32 sopra citato, si considera sin da ora formulata, senza necessità di ulteriori specifici adempimenti.

ARTICOLO 6

Gli oneri accessori, le spese relative alla fornitura, gestione e la manutenzione ordinaria di tutti i servizi e parti comuni dell'immobile di cui all'art.9 legge 392/78, al codice civile e agli usi locali sono a carico della locataria. Essi verranno pagati direttamente al locatore a seguito di richiesta scritta, alle scadenze d'uso. Il locatore comunicherà i preventivi ed i consuntivi, così come il piano di riparto delle spese. È compito della locataria procedere alla intestazione a

proprio nome di tutte le utenze quali luce, acqua, gas ecc. dietro semplice presentazione del presente contratto.

ARTICOLO 7

La sublocazione e la cessione, anche parziale, del contratto sono vietate.

ARTICOLO 8

Il locatore dichiara che l'immobile è nello stato di fatto e di diritto indicato nella perizia nota alle parti redatta dal geom] [redacted] in data 25 settembre 2020 ed ogni messa in pristino per l'esercizio dell'attività a norma è a cura e spese della locataria. Il locatario assume a proprio carico l'onere di adeguare alle norme di legge in materia di sicurezza del lavoro, tutti gli impianti di cui è dotato l'immobile in relazione all'uso pattuito, di adeguamento alle normative ambientali, antincendi, nonché dichiarazione di conformità degli impianti elettrici ed ogni altro adempimenti per il legale esercizio dell'attività.

ARTICOLO 9

Il locatario dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, nello stato indicato in perizia ed accettato. Il locatario, al termine della locazione, si impegna a riconsegnare l'immobile nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso e salvo quanto previsto al successivo articolo 9 per addizioni e modifiche.

ARTICOLO 10

Dopo la consegna dell'immobile, al conduttore non sarà concesso eseguire - senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate, alcun lavoro di modifica, rinnovazione, miglioria o addizionale ai locali e alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. Ogni aggiunta, innovazione, miglioria o addizionale, disciplinate dall'ex art.1593 c.c. eseguiti dal conduttore, previo consenso del locatore, durante la locazione, andranno al termine della stessa a beneficio del locatore, che pertanto sui miglioramenti, addizioni non separabili dalla cosa locata e/o altre innovazioni, avrà diritto di ritenzione. Ogni opera comunque eseguita sull'immobile locato e ai relativi impianti ancorché eseguiti o installati a cura e spese del conduttore con il consenso del locatore, al termine della locazione rimangono di proprietà del locatore senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore che espressamente in d'ora rinuncia. In caso contrario, e a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del contratto alla remissione in pristino, a tutte sue cura e spese.

ARTICOLO 11

Il contratto di locazione prevede a carico del LOCATORE le opere di straordinaria manutenzione ed a carico del conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione (art. 1609 e 1576 C.C.) quali ad esempio la tinteggiatura, la sostituzione di piastrelle od infissi, ,

serramenti, luci, vetri, serrature ed in genere ogni piccola opera di manutenzione. Ove il locatore, interpellato dal conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dichiara entro 45 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire i lavori di adeguamento all'immobile o agli impianti richiesti da sopravvenute disposizioni di legge, ovvero nello stesso termine il locatore medesimo non fornisca risposta alcuna, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei lavori di legge, con diritto, in deroga al I° comma dell' art 1592 C.C. al separato rimborso delle spese sostenute. Tuttavia il conduttore non potrà mai operare compensazioni e/o riduzioni dei canoni mensilmente dovuti.

ARTICOLO 12

A tutti gli effetti del presente contratto la locataria elegge domicilio in Trento loc. Mattarello [redacted] presso l'immobile locato mentre il locatore, elegge domicilio presso lo Studio del curatore fallimentare in Trento [redacted] con domicilio pec: [redacted]

ARTICOLO 13

Fermo restando quanto previsto negli artt. 38 e 40 della legge 27 luglio 1978 n.392, il locatore intende alienare l'immobile concesso in locazione con il presente contratto a mezzo procedura competitiva. La locataria dovrà essere disponibile a far visitare l'immobile e gli uffici nei giorni lavorativi, con preavviso di almeno 24 ore da inoltrarsi via pec.

ARTICOLO 14

Clausola risolutiva espressa per vendita immobile.

In caso di vendita dell'immobile da parte della procedura concorsuale, il presente contratto è risolto di diritto , in deroga agli art. 7 e 41 l. 27 luglio 1978 n. 392. Il curatore comunicherà con congruo preavviso di almeno 60 giorni il futuro trasferimento dell'immobile. L'immobile dovrà essere riconsegnato al curatore con rinuncia ad indennità , rinuncia accettata dalla locataria con sottoscrizione in calce , per le particolari finalità del presente contratto , collegato alla cessione dell'azienda. E' comunque stabilita una durata minima della locazione di 12 (dodici mesi);

ARTICOLO 15

Ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 27 luglio 1978 n.392 le parti convengono che a locataria ha diritto di recedere dal presente contratto in ogni momento, dando avviso al locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno 6 (sei mesi) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ARTICOLO 16

ASSICURAZIONI

La locataria si impegna a mantenere attiva l'attuale polizza assicurativa RCT con massimale di euro 3 milioni o superiori per sinistro e ricorso terzi.

ARTICOLO 17

Il locatario a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto esegue deposito cauzionale per l'importo corrispondente alle prime tre mensilità (o fidejussione bancaria di pari importo).

ARTICOLO 18

Il locatore esercita l'opzione per l'imponibilità iva ai canoni di locazione e accessori, di cui all'art.10 comma 8 legge iva; L'imposta di registro è assunta e accettata interamente a carico del locatario.

ARTICOLO 19

Le clausole al cui presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per ogni eventuale controversia è competente il Tribunale di Trento.

Trento, 27 luglio 2022