

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA

Con la presente scrittura privata tra

il **FALLIMENTO DI F.I.M. LEGNO S.R.L.**, con sede in Adro (BS) via del Pomo n. 4, C.F. 00290960178, in persona del suo Curatore Dott. Antonio Faglia, con studio in Brescia, via L. Einaudi n. 26, FGLNTN59C15B157X, autorizzato dal Comitato dei Creditori nel marzo 2015 con separate comunicazioni del 26/3/15, 27/3/15 e 31/3/15, (di seguito, "il Fallimento" o la "Parte Affittante")

e

██████████, con sede in ██████████, frazione ██████████, via ██████████ n. 175, P. IVA e Codice Fiscale ██████████ qui rappresentata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione ██████████ nato a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ via ██████████ legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri in forza degli atti sociali ed in particolare in esecuzione della delibera del C. di A. in data 11/03/15, (di seguito, ██████████ o la "Parte Affittataria")

### PREMESSO CHE:

La Società fallita FIM-LEGNO s.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare costituito da tre capannoni e da una palazzina uffici, che ospita anche un appartamento ad uso del custode, oltre a relative pertinenze, siti in Comune di Adro (Bs), via del Pomo n. 4, catastalmente identificati al Catasto dei Fabbricati con i mappali della Sez.

ADR, Fg. 10, Mapp. 4.515, Sub. 8, Piano T-1, Cat. D/7, Rc € 34.430,00

ADR, Fg. 10, Mapp. 4.515, Sub. 9, Piano T, Cat. D/7, Rc € 9.212,00

ADR, Fg. 10, Mapp. 4.515, Sub. 5, Piano 1, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 5,5, Rc € 252,81

ADR, Fg. 10, Mapp. 4.515, Sub. 7, Piano T-1 (scala comune ai Subb. 8 e 5)

ADR, Fg. 10, Mapp. 4.515, Sub. 10, Piano T (corte e caldaia comuni ai Subb. 5, 7, 8 e 9)

██████████ intende esercitare la propria attività nel complesso immobiliare di proprietà del Fallimento Fim Legno s.r.l.

\*

1

Tutto ciò premesso, esposto e ritenuto parte integrante ed essenziale di quanto segue,

il **FALLIMENTO DI F.I.M. LEGNO S.R.L.**, con sede in Adro (BS) via del Pomo n. 4, C.F. 00290960178, in persona del suo Curatore Dott. Antonio Faglia, con studio in Brescia, via L. Einaudi n. 26, FGLNTN59C15B157X di seguito denominato locatore

#### CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società [redacted], con sede in [redacted] frazione [redacted] via [redacted] n. 175, P. IVA e Codice Fiscale [redacted] qui rappresentata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione [redacted] nato a [redacted] [redacted] residente a [redacted] via [redacted] di seguito denominato conduttore, che accetta,

tutte le unità immobiliari in cui è esercitata l'attività aziendale (in seguito, per brevità, "l'Immobile"), siti in Adro, via del Pomo n. 4, e cioè quelle facenti parte del lotto 1 della perizia del Alessandro Bignotti del 4.6.2014 catastalmente indicate al

foglio 10 sez. ADR mappale 4515 subb. 8 e 9, nonché

l'appartamento del custode sub 5 piano 1 cat. A/3 Cl.3 Cons. 5,5 vani,

parti comuni ai sub 8 e 5 (scala comune) sez. ADR fg. 10 part. 4515 sub 7 piano T 1;

parti comuni a tutti i subb<sup>3</sup> (corte e caldaia comuni): sez. ADR fg.10 part. 4515 sub 10 piano T

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

#### 1) Premesse ed Allegati.

1.1 Le premesse che precedono (nel seguito, le "Premesse") e gli allegati (nel seguito, gli "Allegati") costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata (nel seguito, la "Scrittura").

1.2 Tutti i termini utilizzati con la lettera maiuscola devono intendersi nel significato loro espressamente attribuito, sia ove utilizzati al singolare che al plurale.

2) **Durata:** la durata della locazione è stabilita con decorrenza dalla data odierna sino al 31 dicembre 2017, a termine e senza necessità di disdetta alcuna, trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal conduttore ai sensi dell'art. 27, 5° comma della legge 392/78, in quanto il

conduttore si è impegnato irrevocabilmente all'acquisto dell'Immobile, nei termini di cui in Premesse e, al contempo, nell'ipotesi in cui non dovesse rendersi aggiudicatario all'asta indicenda da parte del Curatore, riterrebbe necessario, per motivi di carattere aziendale, trasferirsi in altra unità produttiva.

**3) Risoluzione consensuale e anticipata del Contratto:** il Contratto si risolverà anticipatamente alla data eventuale dell'acquisto dell'Immobile da parte di [REDACTED]

**4) Destinazione d'uso:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività aziendale di cui in Premesse; il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

**5) Sublocazione - comodato:** fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/78, al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto; sono fatte salve eventuali sublocazioni e/o comodati a favore di artigiani e/o imprese terze per l'effettuazione di lavori temporanei commissionati da [REDACTED]

**6) Canone:** il canone viene consensualmente convenuto nella misura di € 10.000,00 (diecimila/00), oltre IVA per i primi due mesi di locazione e poi di € 11.000,00 (undicimila/00) dal terzo mese in avanti che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ciascun mese di riferimento, a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia di Brescia, IBAN: IT19 V056 9611 2000 0001 4156 X88. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

**7) Oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78.

**8) Mancato o ritardato pagamento:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato

pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi legali.

9) **Stato di manutenzione:** i locali sono in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione.

10) **Presa in consegna** [redacted] dichiara di essere già stata immessa nella detenzione dell'Immobile locatogli e di conoscerlo, confermando che lo stesso è in ordinario stato locativo e adatto all'uso convenuto e, così, di prenderlo in formale consegna ad ogni effetto, quale conduttore, con la sottoscrizione del presente Contratto, costituendosi custode dello stesso. A tale proposito, il conduttore sarà direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del bene condotto in locazione. Il conduttore si impegna a non tenere per nessun motivo deposito di materiale infiammabile od esplosivo e a non arrecare molestia con quanto possa disturbare gli immobili adiacenti.

11) **Modifiche e migliorie:** il conduttore potrà, previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del rapporto locatizio; si impegna altresì ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previe comunque le prescritte autorizzazioni urbanistiche.

12) **Riparazioni ordinarie:** le riparazioni di cui agli artt. 1576 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 del codice civile (Piccole riparazioni a carico del'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può

eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

**13) Spese di registrazione:** tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico di entrambe le parti in egual misura (50%)

**14) Modifiche al contratto:** qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

**15) Foro competente:** per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Brescia.

**16) Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003 ).

**17) Esonero da responsabilità del locatore:** Il conduttore esonera espressamente e fin da ora il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che al conduttore stesso, al suo personale, ai suoi clienti o alle loro cose esistenti nell'immobile locato potessero derivare da fatto, omissione o colpa di terzi in genere. Il locatore è altresì sollevato da responsabilità per l'eventuale temporanea scarsità o mancanza di acqua, gas o energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, per eventuali danni derivanti da allagamenti, fenomeni atmosferici, rigurgiti di fogna, infiltrazioni di acque meteoriche, domestiche e freatiche, da esalazioni provenienti da impianti e condotti posti nell'immobile o in quelli adiacenti. Nell'eventualità in cui, durante la locazione, si determinasse per qualsivoglia causa l'inagibilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o di una parte dei locali, il contratto di locazione si considererà risolto a tutti gli effetti e il conduttore è fin da ora tenuto a riconsegnare i locali completamente sgombri con espressa rinuncia, da parte sua, a qualunque pretesa, ragione ed azione nei confronti del locatore. In tal caso, il locatore sarà unicamente tenuto al conguaglio degli oneri locativi, in relazione all'effettiva durata del mancato godimento dei locali.

**18) Polizza assicurativa:** Il conduttore dovrà stipulare per la durata del contratto apposita polizza assicurativa, con primaria compagnia assicurativa, con indicazione del locatore quale beneficiario in caso di sinistro, per la responsabilità civile per danni a terzi e per incendio, consegnandone copia al locatore entro 15 giorni dalla data di decorrenza del contratto. Il massimale dovrà essere almeno pari all'importo di € 5.500.000,00 (cinquemilionicinquecentomila/00 Euro) per l'incendio.

**19) Ispezione dei locali:** Il locatore si riserva di esaminare personalmente o attraverso persona di sua fiducia che il conduttore osservi tutti gli obblighi che gli incombono a termini del presente contratto e ai sensi di legge, con facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile, previo preavviso scritto.

Il conduttore dovrà consentire inoltre la visita dei locali quando verrà messo in vendita l'immobile locato, nei tempi e con le modalità che verranno stabilite previo accordo con il locatore, secondo le esigenze di ciascuno, restando il conduttore responsabile dei danni qualora la visita venisse negata o ostacolata.

**20) Miscellanea:** Tutte le comunicazioni tra le Parti effettuate in relazione alla presente "Scrittura" saranno validamente effettuate se in forma scritta e consegnate direttamente a mano alla Parte interessata o inviate per lettera raccomandata a.r o PEC come segue:

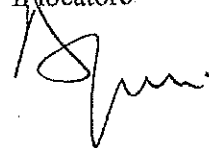
- per il "Locatore" a Dott. Antonio Faglia, Curatore Fall. FIM Legno Srl: Brescia, via L. Einaudi n. 26, PEC: f53.2014brescia@pecfallimenti.it;

- per il "Conduttore" a: [redacted] frazione [redacted] Via [redacted] Alla c.a. del Legale Rappresentante pro tempore; PEC: [redacted]

Le comunicazioni consegnate direttamente a mano avranno effetto immediato. Le comunicazioni per telefax e PEC avranno effetto immediato se ricevute in giorno lavorativo; se ricevute in giorno festivo, avranno effetto il primo giorno lavorativo successivo. Le comunicazioni inviate per racc.ta avranno effetto alla data di ricevimento, salvo nel caso in cui la racc.ta confermi una precedente comunicazione inviata per telefax.

Brescia, il 30 luglio 2015

Il locatore



Il conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare

tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 2) Durata, 3) Risoluzione anticipata e consensuale del Contratto, 4) Destinazione d'uso, 5) Sublocazione-comodato, 8) Mancato o ritardato pagamento, 10) Presa in consegna; 15) Foro competente, 16) Autorizzazione al trattamento dei dati; 17) Esonero da responsabilità del locatore.

Il locatore



Il conduttore

