



TRIBUNALE DI PALMI

Ufficio Fallimentare

Fallimento di Industrie Sicma S.p.A. (proc. n. 8/2006)

Curatore dott.ssa Maria Concetta Tripodi

Il Giudice Delegato

- letta l'istanza depositata in data 28/11/2017 con la quale il curatore ha chiesto di instaurare una nuova procedura di liquidazione del bene immobile acquisito alla massa fallimentare, con la modalità competitiva dell'affitto con impegno irrevocabile al futuro acquisto e con le condizioni e le previsioni di dettaglio infra meglio specificate;
- esaminati gli atti;
- considerato che l'“*affitto con impegno irrevocabile al futuro acquisto*” costituisce una modalità liquidatoria dell'immobile utilmente valutabile in sede concorsuale atteso che, seppur postergato nei suoi effetti reali al momento del perfezionamento della vendita, il contratto sin da momento della sua sottoscrizione determina per la procedura fallimentare il soddisfacimento dell'esigenza di liquidazione del cespite (difatti la curatela non proseguirebbe nei tentativi di vendita);
- ritenuto che un assetto costituito dall'affitto della durata di 30 mesi e dall'acquisto al prezzo base dell'ultima asta infruttuosa (€ 770,000,00 oltre iva se dovuta) può essere favorevolmente valutato nell'interesse della massa dei creditori, atteso che realizza in un arco temporale ragionevole la finalità liquidatoria senza pregiudicare nelle more l'incasso delle somme (seppur in misura ridotta rispetto al valore di mercato) per il temporaneo godimento;
- precisato che la misura del canone di affitto (fissata in € 750,00, cioè in misura ampiamente inferiore a quello minimo di mercato) trova bilanciamento nell'impegno economico che l'aggiudicatario dovrà sostenere per fornire l'idonea garanzia a copertura della clausola penale che è richiesta nel bando (clausola n. 11);
- precisato, altresì, che l'esercizio dell'attività sul cespite in esame è legato all'obbligo dell'aggiudicatario di rispettare le previsioni del consorzio CORAP (clausola n. 12);
- considerato che per garantire il rispetto del principio di competitività è necessario che l'offerta di “affitto con impegno irrevocabile al futuro acquisto” (alle specifiche condizioni indicate nella bozza redatta in calce al presente decreto) venga pubblicata ai sensi di legge per un periodo di gg. 30 al fine di acquisire manifestazioni di interesse anche migliorative (sul profilo del prezzo di locazione, del prezzo di acquisto, del termine finale di acquisto);



- precisato, altresì, che in ipotesi di plurime manifestazioni di interesse conformi o migliorative sarà disposta, con successivo decreto, un'asta innanzi al Giudice delegato;

P.Q.M.

invita il curatore a procedere alla pubblicazione (anche sul portale delle vendite pubbliche) per un periodo di gg. 30 dell'offerta di "affitto con impegno irrevocabile al futuro acquisto" (del contenuto di cui alla bozza redatta in calce al presente decreto) al fine di acquisire manifestazioni di interesse alla sottoscrizione.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palmi, 6 dicembre 2017

Il Giudice delegato

dott. Piero Viola

BOZZA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI IMMOBILE
E IMPEGNO IRREVOCABILE ALL'ACQUISTO

autorizzato dal Giudice Delegato dott. Piero Viola con provvedimento del __/__/__ a seguito dell'esperimento della procedura competitiva

DA UNA PARTE

Fallimento Industrie Sicma Spa, (p.Iva _____), in persona del Curatore Fallimentare dott.ssa Maria Concetta Tripodi;

locatore/venditore

DALL'ALTRA PARTE

società aggiudicataria (con sede legale in _____ alla via _____ - p.iva _____), in persona del legale rappresentante _____;

conduttore/acquirente

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) Il locatore/venditore Fallimento Industrie Sicma (per il seguito solo Fallimento) concede in locazione, ai patti e condizioni di cui in prosieguo, al conduttore/acquirente _____ (per il seguito solo SOCIETA') che accetta, l'immobile acquisito alla massa fallimentare "Lotto 2 - Capannone industriale con annessa area circostante ubicato in Gioia Tauro I Zona Industriale censito: - NCT di Gioia Tauro foglio 1, p.lla 656, terreno in formazione, superficie mq 10.000, - NCEU di Gioia Tauro foglio 1, p.lla 658, categoria D/1, rendita catastale € 52.700,00 (superficie coperta circa mq 11.000), insistente su di un'area caratterizzata da una estensione complessiva pari a circa mq. 20.715", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che è stato previamente verificato dalla SOCIETA' e ritenuto di gradimento e conforme a legge ed alle aspettative e senza vizi o difetti.
- 2) La durata della locazione è pattuita, di comune accordo, in mesi 30 (trenta) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Scaduto tale termine - e fatta salvo l'acquisto di cui appresso - il contratto si intende in ogni caso cessato senza necessità di disdetta e senza possibilità di rinnovo tacito.
- 3) Il canone mensile di locazione è consensualmente determinato in **euro 750,00**, (settecentocinquanta/00), oltre iva se dovuta. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, da versarsi alternativamente con assegno circolare non trasferibile intestato alla Curatela Fallimentare consegnato al curatore o con bonifico bancario entro il giorno 5 del mese.
- 4) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese della SOCIETA'. Il mancato pagamento di una sola rata mensile costituisce motivo di risoluzione ipso jure del contratto.
- 5) Sono a carico della SOCIETA', oltre alle riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed a quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell'immobile locato, tutte le spese di ordinaria manutenzione ed ogni altro intervento anche manutentivo che sia necessario che rendere e mantenere l'immobile in condizioni di uso. Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile, il Fallimento potrà in qualsiasi momento visitare o far ispezionare i locali. In ogni caso sono a carico della SOCIETA' tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula dei contratti di fornitura di ogni servizio nonché le tasse comunali.
- 6) E' fatto espresso divieto alla SOCIETA' di sublocare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto del Fallimento, sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi che possano comunque considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti.
- 7) La SOCIETA' non potrà eseguire addizioni, innovazioni interne anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, senza previa comunicazione e consenso scritto del Fallimento. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del Fallimento al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.
- 8) La SOCIETA' esonera espressamente il Fallimento da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare



per fatto doloso o colposo dipendenti dal conduttore medesimo o di terzi; si obbliga, inoltre, a stipulare contratto assicurativo per gli eventuali danni che potrà subito l'immobile.

- 9) Tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, per patto espresso, hanno carattere essenziale, sicché la violazione, anche di una soltanto di esse, dà diritto al Fallimento di chiedere la risoluzione del contratto per colpa della SOCIETA', a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.
- 10) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le norme del codice civile e comunque, le clausole di cui al presente contratto non precludono al locatore la possibilità di pretendere in ogni momento l'applicazione di norme di legge più favorevoli emanate durante la vigenza del contratto medesimo.
- 11) Sin da ora la SOCIETA' si obbliga, in modo irrevocabile, all'acquisto dell'immobile per il prezzo complessivo di **euro 770.000,00** (settecentosettantamila/00), oltre iva se dovuta, entro e non oltre il termine di scadenza della locazione di 30 mesi. Le rate di locazione nelle more versate verranno considerate quale anticipo del prezzo di vendita e così imputate (qualora l'acquisto si perfezioni). A versamento del saldo eseguito il Giudice Delegato emetterà il decreto di trasferimento dell'immobile. In ipotesi di inadempimento della SOCIETA' al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile si conviene che sulla stessa gravi una clausola penale pari al 15% del complessivo prezzo di vendita; a garanzia di tale clausola penale la SOCIETA' fornisce al Fallimento la seguente idonea garanzia _____.
- 12) La SOCIETA' è al corrente che il concreto svolgimento dell'attività sul cespite è soggetta ad approvazione ed autorizzazione della CORAP e che sulla stessa SOCIETA' grava il pagamento degli oneri consortili.
- 13) Le spese di registrazione, i bolli per il contratto e le quietanze sono a totale carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto, in calce al presente, in data _____

IL LOCATORE/VENDITORE

IL CONDUTTORE/ACQUIRENTE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento agli artt. 1.4.5.7.8.9.11 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

IL LOCATORE/VENDITORE

IL CONDUTTORE/ACQUIRENTE

