

**CONTRATTO PRELIMINARE DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON
DIRITTO DI ACQUISTO**

(ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133)

L'anno **2021**, il giorno del mese di **maggio**, in Messina, tra le sottoscritte parti:

- “Curatela Fall. Distribuzione Cambria”, con sede legale con sede legale in Pace del Mela (ME), Contrada Gabbia Zona Industriale SN (Frazione Giammoro), codice fiscale e partita IVA 03122630837, iscritta nel registro delle imprese con il n. REA ME-214591, avente ad oggetto il commercio all'ingrosso di generi alimentari ed altro, in persona del legale Curatore avv. Rosario Roberti, nominato con decreto del Tribunale di Palermo del 04-10/09/2020 e autorizzato alla stipula del presente atto giusta provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Gabriella Giammona, reso il, d'ora in avanti denominata anche la “**Concedente**”,

da una parte

-

di seguito indicata anche come la “**Conduttrice**”, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella predetta qualità,

dall'altra parte

Premesso

A) – che la Curatela Fall. Distribuzione Cambria srl è proprietaria di un immobile ricadente nell'area individuabile come “zona industriale - commerciale ASI” località Archi del Comune di S. Filippo Del Mela (ME) , costituito da deposito (di mq. 5.528), nonché da n. 3 piani (di circa mq. 322 ciascuno) destinati ad uffici. L'area sulla quale insiste l'immobile è di 16.690 mq., di cui 5.528 mq. occupati dal deposito. La porzione adibita ad Uffici insiste in fabbricato a tre elevazioni. Essa ha superficie di 322 mq per piano e cubatura di mc 1.141 (meglio identificato nell'allegato A d'ora in avanti, sinteticamente, “**Immobile**”).

B) il suddetto immobile è stato realizzato dalla Russo e C. srl giusta Concessione Edilizia n. 20/2000 del 30.3.2001 del Comune di San Filippo del Mela;

C) che a fronte della volontà manifestata dal legale rappresentante di: 1) assumere in locazione il suddetto immobile, per potere esercitare l'attività di deposito di prodotti alimentari e commercio all'ingrosso con annessi uffici commerciali e di rappresentanza; 2)

acquistare, al prezzo di aggiudicazione, il predetto immobile entro il termine individuato nella data in cui sarà espletata l'asta pubblica e aggiudicato provvisoriamente l'immobile, imputando al corrispettivo del trasferimento parte del canone per come infra determinata; la Curatela del Fallimento Distribuzione Cambria srl ha manifestato la propria disponibilità a concederlo in locazione con le limitazioni ed alle condizioni sotto meglio specificate;

D) che alla proposta avanzata dalla _____ ha aderito la Curatela del Fallimento per cui le parti intendono sottoscrivere il presente contratto preliminare.

Tutto ciò premesso

che unitamente agli allegati costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura, le Parti convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

OGGETTO

1.1) – La Curatela Fall Distribuzione Cambria, concede in godimento alla _____ che accetta, l'unità immobiliare sita in zona industriale - commerciale ASI località Archi del Comune di S. Filippo Del Mela (ME), costituito da deposito (di mq. 5.528), nonché da n. 3 piani (di circa mq. 322 ciascuno) destinati ad uffici. L'area sulla quale insiste l'immobile è di 16.690. Il tutto meglio identificato nell'allegato planimetrico e nelle visure per immobile che costituiscono parte integrante del presente accordo (All. A).

1.2) – E' altresì compresa nell'oggetto del presente contratto anche l'area esterna alla predetta unità immobiliare, della complessiva estensione di mq. 16.690 destinata a parcheggio esclusivo della Conduttrice, per i clienti della Conduttrice. L'area in questione, viene individuata in colore verde tratteggiato nello stralcio planimetrico di cui all'All. 1.

1.3) L'unità immobiliare complessivamente delineata ai punti 1.1.) e 1.2.), (di seguito definita come Immobile) viene consegnata, con effetto dalla data odierna, alla Conduttrice, che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento dei beni, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte Concedente. Per i vizi preesistenti, invece, vale quanto in appresso convenuto sub Art. 6).

ARTICOLO 2

IDONEITA' DELL'IMMOBILE - DESTINAZIONE D'USO

2.1) – La Condittrice utilizzerà l’Immobile concesso in godimento per l’esercizio dell’attività di deposito di prodotti alimentari e commercio all’ingrosso ed uffici commerciali e di rappresentanza (d’ora in avanti, sinteticamente, “**Attività di**”).

2.2) – La Condittrice dichiara che, a seguito del sopralluogo, delle verifiche tecniche condotte, l’Immobile è potenzialmente idoneo all’uso convenuto e pertanto lo accetta, nello stato di diritto in cui si trova, salvo quanto disposto al successivo art. 3.

2.3.) Le Parti concordano che l’Immobile necessita di lavori di restauro e manutenzione di cui al prospetto denominato All. 2, che, già approvati dalla Concedente per una spesa complessiva pari a Euro xxxxx, saranno eseguiti a cura e spese della Condittrice.

2.4) – La Condittrice dichiara che l’Immobile verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori, ma che verrà svolto commercio all’ingrosso. Si obbliga pertanto ad uniformarsi a tutte le prescrizioni normative e regolamentari vigenti, esonerando la Concedente da ogni correlativa responsabilità.

ARTICOLO 3

CONDIZIONI URBANISTICHE DELL’IMMOBILE

3.1) – La Concedente dichiara che l’Immobile ha parzialmente destinazione commerciale ed è munito di tutte le autorizzazioni di legge vedi allegato B. L’Immobile è in possesso del certificato di agibilità ma la società fallita ha eseguito un ampliamento del locale in assenza di specifico titolo edilizio. L’area in questione, viene individuata in colore rosso tratteggiato nello stralcio planimetrico di cui all’All. A.

3.2) – Per dette opere non è stata presentata richiesta per il rilascio dell’autorizzazione in sanatoria ex art. 13 della L 47/85, che, ove necessaria, trattandosi di struttura precaria, potrà eventualmente essere presentata dalla conduttrice previa autorizzazione della concedente, con oneri e spese a carico della conduttrice medesima.

ARTICOLO 4

DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO E PRELAZIONE PER L’ACQUISTO DELLA CONDUTTRICE

4.1) La durata della concessione in godimento sarà per un periodo di anni 3 (tre), con termine iniziale decorrente dalla data odierna, rinnovabile una sola volta.

4.2) – La Condittrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla Concedente con lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della data in cui il

recesso dovrà avere esecuzione.

4.3) Alla Condittrice è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto dell'Immobile per sé o per persona da nominare secondo le modalità infra specificate (di seguito il "**Diritto di Prelazione**").

4.4) Il Diritto di Prelazione potrà essere esercitato in ogni momento dalla sottoscrizione del presente accordo in esito alle indicende aste per la vendita dell'immobile di cui al presente contratto. La conduttrice infatti in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta, od a trattativa privata, avrà diritto di esercitare il diritto di prelazione entro 10 giorni (di seguito il "**Termine per l'esercizio del Diritto di Prelazione**") dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione provvisoria da parte della Curatela. In caso di esercizio di detta prelazione la conduttrice potrà imputare ad acconto prezzo parte del canone versato fino alla data di aggiudicazione dell'immobile, per come determinato al successivo punto 5.2), fermo restando che detta imputazione non potrà mai superare la quota del 60% del prezzo di aggiudicazione.

4.5) Resta comunque in facoltà della conduttrice di partecipare alle indicende aste per la vendita all'incanto dell'immobile di cui al presente contratto, nel rispetto delle condizioni che saranno previste nei relativi avvisi di vendita, e anche in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione dell'immobile in proprio favore, potrà imputare ad acconto prezzo parte del canone versato fino alla data di aggiudicazione dell'immobile, per come determinato al successivo punto 5.2), fermo restando che detta imputazione non potrà mai superare la quota del 60% del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato rispetto del Termine per l'esercizio della Prelazione la Condittrice s'intenderà decaduta dal Diritto di Prelazione.

4.4) Per l'esercizio del proprio Diritto di Prelazione, la Condittrice dovrà inviare alla Concedente, entro il termine per l'acquisto (?) -- entro il termine di giorni dieci dalla comunicazione effettuata dalla Curatela concedente nei modi di cui al precedente punto 4.4) ---, apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il Diritto di Acquisto, e da spedirsi con posta elettronica certificata (di seguito la "**Dichiarazione di esercizio del diritto di Prelazione**"). L'atto finale di trasferimento degli immobili (di seguito "**Decreto di Trasferimento Immobile**") dovrà essere emesso entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto.

4.5) Una volta formalizzata la dichiarazione di esercizio del diritto di Prelazione, in caso di inadempimento, la parte non inadempiente potrà richiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

4.6) Nel caso in cui la Condittrice non eserciti, nei termini sopra convenuti, il Diritto di Prelazione, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto trascorsi 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione della Curatela di avvenuta aggiudicazione provvisoria dell'immobile con la conseguenza che, a tale data la Condittrice dovrà riconsegnare alla Concedente l'Immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova, salvo il deterioramento d'uso; il diritto alla riconsegna dell'Immobile spetterà alla Concedente anche alla scadenza del termine di durata, senza che debbano ricorrere altre condizioni, fermo restando il suo diritto a trattenere, in via definitiva, (sia in caso di scadenza del termine di durata del contratto sia di mancato esercizio del diritto di prelazione che in caso di recesso da parte della conduttrice), tutti i canoni versati.

4.7) La Concedente sin da ora dichiara che i dati catastali relativi all'Immobile, quali sopra riportati, e le planimetrie allegate al presente atto, sono conformi allo stato di fatto.

4.8) L'Immobile sarà trasferito dalla Concedente alla Condittrice nello stato di fatto in cui si troverà al momento della emissione del Decreto di Trasferimento, così come in quel momento detenuto dalla Condittrice, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, con ogni inerente diritto e servitù attiva e passiva, ma libero da oneri e trascrizioni pregiudizievoli, le spese di cancellazione di oneri e trascrizioni saranno a carico della parte conduttrice.

4.9.) Dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della Condittrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili e a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

4.9) La Condittrice prende atto che con l'emissione del decreto di trasferimento dell'Immobile acquisterà anche il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente l'obbligo di partecipazione alle spese generali inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, il tutto in conformità al vigente Regolamento Irsap-Asi.

ARTICOLO 5

CANONE - ONERI ACCESSORI – PREZZO DI VENDITA

5.1) Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla Conduttrice alla Concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento del rilascio o, in caso di esercizio del Diritto di Prelazione, fino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, in Euro 15.000,00 (quindicimila/00) IVA esclusa ai sensi del successivo art. 9.

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà dell'Immobile in favore della Conduttrice.

Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla parte Concedente.

5.2) Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento dell'Immobile;
- l'importo di Euro 10.000,00 (mille/00) costituisce la componente da imputare al prezzo di compravendita dell'Immobile, laddove detta circostanza, secondo le modalità sopra indicate e nei limiti sopra indicati dovesse avverarsi.

5.3) In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno 3 canoni mensili il presente contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo Art. 8.3).

5.4) Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del Diritto di Prelazione o di aggiudicazione in asta, dovrà essere versato alla parte Concedente decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni a quella data versati ma in una percentuale non superiore al 60% del detto prezzo, ai sensi del precedente punto 5.2).

Con l'emissione del decreto di trasferimento dell'Immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della Conduttrice.

5.5) La Concedente e la Conduttrice, conscie delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006,

dichiarano che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

ARTICOLO 6

DICHIARAZIONI E GARANZIE

6.1) La Concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'Immobile.

6.2) La Concedente, inoltre, garantisce:

- che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati (limitazioni ASI) e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
- che l'Immobile oggetto del presente contratto non è soggetto a prelazioni legali o convenzionali.

6.4) La Concedente presta sin d'ora la garanzia circa la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici dell'Immobile.

A tal riguardo la Concedente precisa sin d'ora che il fabbricato del quale fanno parte gli immobili è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 20/2000 del 30.3.2001 del Comune di San Filippo del Mela;

Dichiara, inoltre, la parte Concedente che sul fabbricato del quale fanno parte gli immobili non sono stati eseguiti interventi urbanisticamente rilevanti.

6.5) La Concedente dichiara che l'Immobile è idoneo a essere utilizzato per l'uso cui è destinato e garantisce che gli impianti relativi all'Immobile di cui all'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici.

6.6) La Concedente dichiara di aver consegnato alla Condittrice la documentazione in suo possesso relativa all'uso dell'Immobile e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa (compreso il libretto di impianto).

6.7) La Concedente, in relazione al disposto dell'art. 6, c. 2, dlgs 192/2005 e s.m.i., dichiara che l'unità mapp. ... sub è già stata dotata dell'attestato di prestazione

energetica rilasciato in data da iscritto all'Ordine dei di al n. tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa, attestato che in originale si allega al presente atto sub "...". Detto attestato dovrà essere allegato anche al decreto di trasferimento nelle ipotesi di aggiudicazione da parte della conduttrice sopra ipotizzate.

La Concedente dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato in relazione a quanto disposto dall'art. 6, c. 5, dlgs. 192/2005 e s.m.i. (nuovi interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica). La Concedente, peraltro, si impegna, nel caso di cessata validità dell'attestato qui allegato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6, c. 5, citato dlgs 192/2005, a procurare il rilascio di un nuovo attestato di prestazione energetica prima della data di emissione del decreto di trasferimento.

ARTICOLO 7

RIPARAZIONI- MODIFICHE – ADDIZIONI – MIGLIORIE

7.1) Salve le spese già approvate di cui al superiore punto 2.3), le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'Immobile (e relative parti condominiali) sono a carico della Condittrice. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori dell'Immobile che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato, cardini degli infissi.

7.2) Le riparazioni straordinarie dell'Immobile (e relative parti condominiali) sono a carico della Concedente. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta, nonché tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione.

7.3) La Condittrice non avrà diritto a un'indennità per i miglioramenti dalla stessa apportati all'Immobile.

7.4) È facoltà della Conduttrice eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica dell'Immobile, e comunque nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia. La Conduttrice, qualora non eserciti, nei termini convenuti, il Diritto di Prelazione di cui al precedente Art. 4, ha diritto di togliere le addizioni dalla stessa eseguite se ciò possa farsi senza nocumento degli immobili, salvo che la parte Concedente preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta alla Conduttrice un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Si applica la disposizione dell'art. 986 c.c. ultimo comma.

7.5) La Conduttrice non potrà, invece, apportare alcuna modifica o innovazione senza il preventivo consenso scritto della Concedente.

7.6) Resta tuttavia inteso che la Concedente non negherà il proprio consenso per le addizioni e migliorie proposte dalla Conduttrice, che ne sopporterà le spese in via esclusiva, strumentali al normale e corretto esercizio dell'Attività.

ARTICOLO 8

INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

8.1) Nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà a sua scelta:

- o chiedere l'adempimento (artt. 2930 e segg. c.c.);
- o chiedere la risoluzione del presente contratto (artt. 1453 e segg. c.c.);

salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

8.2) Nel caso in cui la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 1455 c.c., dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 e non superiore a 45 giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto (art. 1454 c.c.).

8.3) In tutti i casi in cui si verifica la risoluzione del presente contratto e/o la cessazione di efficacia dello stesso:

- i)** la Conduttrice dovrà riconsegnare alla parte Concedente l'Immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso).
- ii)** in caso di inadempimento imputabile alla Conduttrice, la Concedente avrà diritto di

acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera somma;

iii) in caso di inadempimento imputabile alla Concedente, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà restituire alla parte Condittrice, a titolo di penale, l'intera parte dei canoni imputabile al prezzo di vendita.

ARTICOLO 9

REGIME FISCALE

Il presente atto non è soggetto a IVA per espressa scelta della Concedente ed è soggetto a imposta di registro.

Letto, approvato e sottoscritto