

## TRIBUNALE DI TREVISO

**FALLIMENTO BASITALY S.RL. - N. REG. FALL. N. 128/2018**

Giudice Delegato: dott. Antonello Fabbro

Curatore: dott. Massimo Vendramin

### ***Avviso di vendita mediante procedura competitiva in unico lotto dell'azienda "Sile Caldaie"***

\*\*\*\*\*

La Curatela del Fallimento Basitaly Srl, rende noto che **il giorno 30 dicembre 2019 alle ore 18.00 presso lo Studio Notarile Associato BARAVELLI-BIANCONI-TALICE in Treviso, Via S. Pellico n. 1**, avanti il Notaio che si renderà disponibile, procederà alla vendita tramite procedura competitiva, dell'azienda "Sile Caldaie" con unica sede in Comune di Casier (TV), Via Principale n. 41, condotta attualmente in esercizio provvisorio dalla Curatela del fallimento suddetto.

**Il compendio aziendale posto in vendita è costituito dalla storica impresa industriale esercente l'attività di produzione e di vendita di caldaie e di vari prodotti per la generazione del calore a marchio "Sile" composta da:**

- tutti i beni strumentali indicati nella Perizia di stima redatta dall'ing. Marco Raciti Castelli e comunque (in ogni caso tutti i beni mobili di proprietà di Basitaly afferenti l'azienda Sile presenti all'atto del trasferimento);
- tutte le rimanenze di materie prime, semilavorati, merci e prodotti finiti risultanti dall'inventario da erigersi alla data di trasferimento dell'azienda;
- tutti i beni immateriali di Basitaly compreso il marchio "Sile", i brevetti, i disegni, i progetti e più in generale il know how tecnico e commerciale dell'azienda;
- le certificazioni (compresa quella della qualità ISO 9001), le autorizzazioni e le licenze necessarie e obbligatorie per legge allo svolgimento dell'attuale attività produttiva;
- tutti i contratti di lavoro dipendente in essere alla data di trasferimento dell'azienda;
- tutti i contratti di agenzia e di concessione in essere alla data di trasferimento dell'azienda;
- tutti i contratti con i clienti dell'azienda, gli ordini da loro ricevuti e le commesse in corso di esecuzione alla data di trasferimento della stessa;
- tutti i contratti con gli assistenti (CAT) dell'azienda in essere alla data di trasferimento dell'azienda;
- tutti i contratti con i fornitori di merci e servizi e gli ordini loro inviati in essere alla data di trasferimento dell'azienda, ad eccezione dei contratti bancari;
- tutti i contratti con i professionisti dell'azienda in essere alla data di trasferimento della stessa con esclusione di quelli legati strettamente all'esercizio provvisorio e/o alla Procedura;
- tutti i contratti relativi alle utenze in essere alla data di trasferimento dell'azienda;
- il contratto di leasing del software gestionale;
- tutti i contratti assicurativi in essere alla data di trasferimento dell'azienda, escluso quello di assicurazione dei crediti.

**Dal compendio aziendale oggetto di vendita sono espressamente esclusi tutti i debiti e i crediti aziendali maturati sino alla data di trasferimento dell'azienda.**

**Gli importi del TFR e dei ratei tredicesima ferie e permessi spettanti al personale dipendente il cui rapporto verrà trasferito con l'azienda, maturati e quantificati sino alla data di trasferimento della stessa, potranno essere accollati dall'acquirente e scomputati dal prezzo di aggiudicazione e vendita a condizione che il Fallimento ottenga la liberazione dal relativo debito da ciascun dipendente, a seguito di sottoscrizione di accordi sindacali ai sensi dell' art. 411 c.p.c.;**

**I crediti/debiti relativi ad eventuali anticipi erogati a fornitori o ricevuti da clienti per forniture sospese alla data di trasferimento dell'azienda verranno regolati a parte tra Curatela e acquirente.**

L'azienda posta in vendita è in normale funzionamento ed è condotta in esercizio provvisorio dalla Curatela del Fallimento che è proprietaria degli immobili che verranno concessi in locazione all'aggiudicatario acquirente sulla base del contratto di locazione allegato in bozza.

**Il compendio aziendale è comprensivo delle rimanenze di materie prime, semilavorati, prodotti finiti e merci che risulteranno dall'inventario redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario dell'asta con riferimento alla data di trasferimento dell'azienda; nell'inventariazione la Curatela sarà assistita dal Perito della Procedura e dal personale dipendente.**

Il complesso aziendale posto in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella Perizia di stima dell'azienda redatta dal dott. Sante Casonato e nelle Perizie di stima dei beni strumentali e delle rimanenze redatte dall'ing. Marco Raciti Castelli, tutte pubblicate sul Portale dei Fallimenti di Treviso [www.fallimentitreviso.it](http://www.fallimentitreviso.it) e nei siti [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it).

**Il prezzo base d'asta del complesso aziendale è di Euro 1.985.476,81 (unmilionenovecentoottantacinquemilaquattrocentosettantasei/81).**

**Questo valore è costituito dalla somma del prezzo base d'asta dell'azienda (escluse le rimanenze) di Euro 480.000,00 (quattrocentoottantamila/00) e dal prezzo base d'asta del magazzino al 31/08/2019 di complessivi Euro 1.505.476,81 (unmilione cinquecentocinquemilaquattrocentosettantasei/81), valore provvisorio determinato dai prezzi unitari fissi a base d'asta degli articoli in rimanenza (indicati negli allegati 3 e 4 della Perizia di stima dell'ing. Marco Raciti Castelli del 19/11/2019) moltiplicati per le quantità rilevate del magazzino inventariato al 31/08/2019, valore che è destinato a variare sulla base delle quantità che si rileveranno con l'inventario redatto all'atto del trasferimento dell'azienda. Nel caso in cui nell'inventario redatto alla data di trasferimento dell'azienda risultino nuovi articoli non contemplati/valorizzati nella Perizia si prenderà a riferimento come prezzo base il costo dell'ultima fattura di acquisto di quell'articolo o il costo della distinta base di produzione dell'articolo valorizzata a costo ultimo.**

**In caso di più offerte valide si procederà con gara informale tra i partecipanti, con le modalità indicate dal Curatore, con rilanci minimi di Euro 20.000,00 (ventimila/00), a partire dal maggior prezzo offerto per l'azienda (escluse le rimanenze). E' prevista la possibilità di presentare un'offerta in aumento non solo sul prezzo base dell'azienda ma anche sul valore dei prezzi unitari di magazzino; in tal caso il prezzo in aumento dovrà riguardare omogeneamente tutti gli articoli in rimanenza e dovrà necessariamente essere espresso in termini di una percentuale aggiuntiva da applicare a tutti i prezzi unitari; in caso di gara gli eventuali rilanci minimi sui prezzi unitari delle rimanenze non potranno essere inferiori all'1% (unper cento) dei prezzi stessi.**

**Si aggiudicherà l'eventuale gara chi avrà offerto complessivamente l'importo più alto per l'acquisto unitario dell'azienda e delle rimanenze, considerando a tal fine la somma complessiva del prezzo offerto per l'azienda e del valore offerto per il magazzino provvisorio al 31/08/2019 di cui alla Perizia, eventualmente rideterminato rispetto al valore base di 1.504.476,81 in caso di offerte e/o rilanci in aumento rispetto ai prezzi unitari base.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12.00 del giorno 30 dicembre 2019, presso lo studio Notarile Associato Baravelli-Bianconi-Talice in Treviso, via S. Pellico n. 1, offerta di acquisto in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati il numero della Procedura e la data dell'asta.**

**L'offerta dovrà essere garantita da un deposito cauzionale di Euro 198.547,68** (centonovantottomilacinquecentoquarantasettevirgolasesantotto) pari alla somma del 10% del prezzo base d'asta dell'azienda di Euro 48.000,00 + il 10% del prezzo base d'asta delle rimanenze con riferimento al loro valore provvisorio al 31/08/2019, pari ad Euro 150.547,68. Il deposito cauzionale dovrà essere versato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Basitaly S.r.l." o mediante bonifico bancario con giorno valuta antecedente alla data dell'asta e causale "deposito cauzionale asta azienda Basitaly" al seguente IBAN del conto intestato al Fallimento Basitaly Srl: IT59Q0874961540009000505087.

L'offerta potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e sarà irrevocabile.

**Essa dovrà contenere, a pena di nullità:**

**a) – dati dell'offerente;**

- se presentata da persona fisica:

\* il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax dell'interessato; se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se presentata da società o altro Ente non iscritto al registro delle Imprese:

\* visura camerale aggiornata o atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), generalità del legale rappresentate e relativa attribuzione di poteri;

- in caso di intervento per conto di altro soggetto, la relativa procura;

- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente o del suo legale rappresentante;

**b) -l'indicazione del prezzo offerto per l'azienda (escluse le rimanenze), pari o superiore al prezzo base di Euro 480.000,00;**

**c) - l'indicazione dei prezzi unitari offerti da applicare alle quantità di rimanenze da inventariare alla data di trasferimento dell'azienda da indicare alternativamente come segue:**

- offerta a prezzi unitari per le quantità in rimanenza pari a quelli posti a base d'asta: il valore complessivo offerto calcolato con riferimento alle quantità provvisorie rilevate al 31/08/2019 è pari ad Euro 1.505.476,81;

- offerta a prezzi unitari superiori a quelli posti a base d'asta in aumento di una percentuale in più del loro valore: il valore complessivo offerto in riferimento alle quantità provvisorie rilevate al 31/08/2019 è pari quindi ad Euro \_\_\_\_\_ (indicare Euro 1.505.476,81 + il valore dell'eventuale aumento);

**d) - l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle Perizie di stima, dell'avviso di vendita, della bozza del contratto di locazione e di accettare le condizioni di cui al presente avviso.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nelle Perizie e nei suoi allegati.

**La vendita del complesso aziendale è soggetta ad imposta di registro.**

**Il prezzo di vendita unitario del complesso aziendale sarà pari al valore offerto dall'aggiudicatario per l'azienda sommato al valore delle rimanenze, determinato quest'ultimo moltiplicando i prezzi unitari offerti dall'aggiudicatario in asta con le quantità rilevate di ogni articolo nell'inventario eretto in contraddittorio con riferimento alla data di trasferimento dell'azienda.**

**L'aggiudicazione definitiva si avrà a seguito della vendita competitiva il giorno 30 dicembre 2019;** considerata la vendita di un'azienda in pieno esercizio, quindi, non è prevista, in deroga all'art. 107 comma 4 L.F., la possibilità per il Curatore di sospendere la vendita ove pervengano dopo l'aggiudicazione nuove offerte in aumento di più di 1/10 del prezzo offerto.

**A pena di decadenza dell'aggiudicazione la Curatela, l'aggiudicatario e i dipendenti in forza alla data di trasferimento dell'azienda dovranno sottoscrivere, entro la data fissata per il rogito notarile, gli accordi sindacali che prevedano le seguenti condizioni essenziali:**

- la liberazione dell'aggiudicatario acquirente, con rinuncia espressa di ogni dipendente trasferito dall'applicazione della solidarietà di cui all'art. 2112 C.C. e sottoscrizione degli accordi ex art. 411 c.p.c., da ogni diritto di credito a qualsiasi titolo, nessuno escluso, quindi non solo retributivo ma anche risarcitorio, per l'attività prestata dal personale sino alla data di trasferimento dell'azienda;
- la liberazione della Curatela del Fallimento, con rinuncia espressa di ogni dipendente trasferito dall'applicazione della solidarietà di cui all'art. 2112 C.C. e sottoscrizione degli accordi ex art. 411 c.p.c., dal diritto di credito del TFR e dei ratei tredicesima, permessi e ferie conteggiati alla data di trasferimento dell'azienda e accollati dall'aggiudicatario acquirente.

**In caso di mancata sottoscrizione entro la data prevista per il rogito notarile degli accordi sindacali nei termini essenziali sopra previsti, ciò per colpa non imputabile all'assegnatario acquirente, è data la facoltà all'assegnatario acquirente stesso di recedere dall'aggiudicazione con diritto di restituzione del deposito cauzionale versato e senza possibilità di risarcimento danno alcuno.**

**A pena di decadenza dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà:**

1. **versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nel conto corrente della Procedura, entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla data di aggiudicazione, oltre a tutte le spese e imposte inerenti e conseguenti l'aggiudicazione, gli oneri e le spese notarili e le altre spese inerenti e conseguenti il rogito di vendita;**
2. **addivenire al rogito notarile entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione; il rogito notarile verrà sottoscritto solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri, imposte e spese notarili inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e alla vendita;**
3. **sottoscrivere con la Curatela del Fallimento, contestualmente al rogito notarile, un contratto di locazione commerciale, sulla base dell'allegata bozza, con decorrenza dal giorno del rogito stesso, avente le seguenti principali caratteristiche:**
  - **Durata 6 (sei) anni, con facoltà in contratto a favore del locatore di poter negare il rinnovo a scadenza del contratto per ulteriori 6 anni, ciò senza corresponsione di indennità alcuna a carico del locatore e con facoltà in contratto a favore del conduttore di poter recedere in ogni momento dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi;**
  - **Canone annuo: € 120.000 (centoventimila/00) oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate; adeguamento ISTAT come per legge.**

**In caso di mancato pagamento entro il termine perentorio suddetto del saldo prezzo e degli oneri, imposte e spese notarili inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e all'atto di cessione dell'azienda e/o in caso di mancata stipula entro la data di rogito notarile del contratto di locazione (sulla base della bozza allegata) per colpa imputabile all'aggiudicatario, il Curatore potrà dichiarare decaduta l'aggiudicazione e la vendita dei beni trattenendo a titolo definitivo la cauzione versata, fatto salvo l'eventuale maggior danno.**

**La vendita avverrà nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come descritti nelle Perizie di stima pubblicate, alle quali si fa espresso riferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Le eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

**La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo da parte dell'aggiudicatario.**

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti e beni aziendali alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle Perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del complesso aziendale.

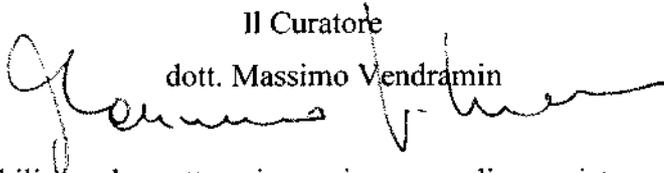
**Le imposte previste dalle vigenti disposizioni tributarie e tutte le spese relative al trasferimento dei beni (vulture, imposte, spese di trascrizione), nonché tutti i conseguenti adempimenti formali presso gli uffici competenti sono a carico dell'aggiudicatario.**

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Massimo Vendramin con studio in Dosson di Casier (TV), via Maser n.1, tel. 0422-490083 ed e-mail studio@massimovendramin.191.it

Treviso, 22.11.2019

Il Curatore

dott. Massimo Vendramin



**Allegato:** bozza contratto di locazione immobiliare da sottoscrivere in caso di acquisto dell'azienda



**BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI CHE VERRA' STIPULATO TRA**  
**ACQUIRENTE DELL'AZIENDA E CURATELA**  
**(ALLEGATO ALL'AVVISO DI VENDITA)**

Con la presente scrittura privata tra le parti:

- **Locatore:** Fallimento **BASITALY SRL** in esercizio provvisorio con sede in Casier (TV), Via Principale n. 41, codice fiscale e partita Iva \_\_\_\_\_ rappresentata dal legale rappresentante e Curatore Fallimentare dott. Massimo Vendramin, nato a Treviso (TV) il 11/01/1968, domiciliato presso il suo studio di Casier (TV), Via Maser n. 1, codice fiscale VNDMSM68A11L407Y
  
- **Conduttore:** \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_),  
\_\_\_\_\_, codice fiscale e partita Iva \_\_\_\_\_  
rappresentata dal legale rappresentante sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il  
\_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), \_\_\_\_\_, codice fiscale  
\_\_\_\_\_;

**Premesso**

- che in data 30 dicembre 2019 il conduttore si è aggiudicato all'asta del Fallimento Basitaly Srl il complesso aziendale, ubicato a Casier (TV), via Principale n. 41;
- che il Fallimento Basitaly Srl è proprietario del complesso immobiliare sede dell'attività aziendale costituito da otto fabbricati (capannoni, palazzina uffici, palazzina mensa, ecc.) e da terreni tenuti a parco, così di seguito identificato catastalmente:

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASIER – Foglio 9**

PARTICELLA	QUALITA'	MQ
24	Seminativo	2.030
26	Seminativo arboreo	6.382
27	Seminativo arboreo	654
294	Seminativo arboreo	2.031
405	Incolto-sterrato	375
409	Seminativo arboreo	250
1.691	Incolto-sterrato	97

**CATASTO FABBRICATI -COMUNE DI CASIER – Sezione B - Foglio 1**

PARTICE LLA	SUB	CATEG.	Rendita /consistenza
263	3	D1	€ 34.354,51
263	4	D1	€ 31.845,87
263	8	Area urbana	mq 15.105
263	9	Area urbana	mq 7.549
1.846		Area urbana	mq. 7549
318		A4	€ 309,87

- che, come previsto dalle condizioni di vendita competitiva dell'azienda, il Fallimento Basitaly Srl in esercizio provvisorio, proprietario degli immobili sopra citati, si è obbligato a concedere in locazione i medesimi al conduttore il quale, con l'aggiudicazione all'asta, si è altresì obbligato a riceverli in locazione;

tutto ciò premesso e considerato e facente parte integrante del presente contratto,

**si conviene e stipula quanto segue:**

**1. OGGETTO**

Il locatore, come sopra rappresentato, concede in locazione al conduttore che, come sopra rappresentato accetta, il complesso immobiliare ubicato a Casier (TV) identificato nelle premesse.

**2. DURATA E DECORRENZA**

La locazione avrà durata di sei anni con inizio dal \_\_\_\_\_ e termine il \_\_\_\_\_, con esclusione espressamente concordata dalle parti e sin d'ora irrevocabilmente rinunziata dal conduttore, della facoltà di rinnovo tacito di cui all'art. 28 della Legge 392/78; al conduttore non spetterà in tal caso alcuna indennità di sorta.

Il conduttore, ai sensi dell'art. 27 comma 7° della L. 392/78, ha facoltà di recedere anticipatamente e liberamente dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**3. CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione è concordemente stabilito tra le parti in Euro 120.000,00 (centoventimila/00) oltre a I.V.A., da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di eguale importo.

Ciascuna rata dovrà essere pagata entro il giorno 5 (cinque) del mese di riferimento a mezzo bonifico bancario o Rid nel conto corrente intestato al locatore, il cui numero verrà comunicato a parte per iscritto. Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente ogni anno, nella misura del 75% dell'indice delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il ritardato o mancato pagamento di almeno tre canoni mensili, anche non consecutivi, costituisce inadempienza grave con conseguente possibilità del locatore di dare risoluzione immediata al presente contratto. Il mancato pagamento alla scadenza dei canoni costituirà immediatamente in mora il Conduttore al fine del decorso degli interessi moratori di legge.

**4. DESTINAZIONE LOCALI**

I locali si concedono per uso industriale con divieto di mutamento della destinazione. Qualsiasi mutamento nella destinazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzato dal locatore.

**5. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E/O COMODATO**

Senza il preventivo consenso scritto del locatore, il conduttore non potrà sublocare, cedere in uso, in comodato o comunque affittare a terzi l'immobile locato e/o non potrà adottare ogni altra forma di concessione a terzi della detenzione dei locali, o di parte di questi, fatto salvo che ciò avvenga a società del gruppo societario di appartenenza; in tal caso il conduttore è obbligato a darne anticipata comunicazione scritta al locatore e a fornire a quest'ultimo copia del relativo contratto sub-locativo, del sub-comodato o di domiciliazione.

Il conduttore non può cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 Legge 392/78, salvo il preventivo consenso scritto del locatore.

#### **6. OBBLIGHI E GARANZIE DEL LOCATORE**

Il locatore si impegna a garantire la conformità e la rispondenza alle norme di legge dei locali locati e degli impianti strettamente collegati agli immobili (non quindi anche la conformità degli impianti relativi all'azienda acquistata in sede fallimentare come vista e piaciuta); il locatore si impegna a tenere indenne il conduttore da eventuali spese necessarie a garantire tale conformità e rispondenza.

Il locatore si impegna a tenere indenne il conduttore delle spese necessarie per la bonifica delle coperture in amianto dei fabbricati, bonifica già in corso di esecuzione che dovrebbero terminare entro la fine del mese di gennaio 2020; il locatore si impegna a eseguire a proprie spese eventuali ulteriori bonifiche degli immobili locati, ove dovessero rendersi obbligatorie.

Il locatore all'atto della sottoscrizione del presente contratto consegna e illustra al conduttore la certificazione APE obbligatoria per legge.

#### **7. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il conduttore dichiara di aver ben esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso così come stanno e si impegna a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deterioramento d'uso ex art. 1590 c.c.. Ogni aggiunta, modifica, miglioria, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. A fine locazione il locatore potrà a sua discrezione far ripristinare, a spese del conduttore, lo stato primitivo, salvo il caso in cui sia stato pattuito per iscritto il contrario. In nessun caso, comunque, il conduttore avrà diritto ad indennità o rimborsi spese per le migliorie apportate. Sono a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione e riparazione ordinaria dei locali, degli immobili, degli impianti e delle aree verdi (sfalci dell'erba e piccole potature); il conduttore si obbliga a mantenere efficienti gli impianti di acqua, luce, gas, sanitari e di mantenere un ordinario decoro degli immobili locati.

Il conduttore prende in consegna, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. l'immobile suddetto e si costituisce custode anche dei relativi impianti, rispondendo in caso di perdita o deterioramento anche se derivanti da incendio, stillicidio, fughe di gas, osservando la diligenza del buon padre di famiglia; esonera espressamente il locatore per danni indiretti a persone o cose derivanti dall'attività svolta nei locali che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di dipendenti o di terzi in genere. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore si impegna a consegnare al locatore polizza assicurativa con primaria compagnia assicurativa per adeguata copertura dei rischi di incendio e responsabilità civile legati alla conduzione degli immobili e si impegna a mantenerla in essere per tutta la durata della locazione e a consegnare al locatore, su richiesta di quest'ultimo, copia delle quietanze di pagamento della stessa.

Il conduttore si impegna a far ispezionare gli immobili locati al locatore a semplice richiesta di quest'ultimo e a consentire al locatore di poter far visionare locali a terzi interessati all'acquisto degli immobili, necessariamente accompagnati dal locatore, previa richiesta scritta e preavviso di almeno 5 (cinque) giorni.

Il conduttore acconsente al Fallimento Basitaly Srl di poter utilizzare alcune stanze degli uffici, da individuarsi previo accordo, sufficienti a tener conservata tutta la documentazione contabile e fiscale dell'azienda fallita.

Il conduttore dichiara che gli immobili verranno utilizzati per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico e rinuncia sin d'ora a indennità di avviamento commerciale.

## **8. DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del canone di locazione e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto di locazione a carico del conduttore, versa al locatore un deposito cauzionale pari a tre (tre) mensilità di importo complessivo di Euro 30.000,00 (trentamila/00), in alternativa consegnando fidejussione bancaria a prima richiesta di pari importo.

## **9. RISOLUZIONE**

L'inadempienza da parte del conduttore anche di uno solo degli obblighi del presente contratto darà al locatore facoltà di risoluzione del contratto.

## **10. SPESE DEL CONTRATTO, REGISTRAZIONE E REGIME IVA DEL CONTRATTO**

Le imposte e le spese inerenti e conseguenti la redazione, registrazione e il rinnovo annuale del presente contratto sono poste a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La registrazione del contratto ed i successivi rinnovi annuali verranno eseguiti a cura del locatore.  
Il locatore dichiara di optare per l'applicazione del regime IVA al presente contratto.

#### **11. PRIVACY**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

#### **12. MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Qualsiasi modifica o variazione del presente contratto di locazione dovrà risultare da atto scritto.

#### **13. NORMA DI RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni previste dalla L. 392/1978 in tema di locazioni di fabbricati ad uso industriale, dal Codice Civile e dagli usi e consuetudini vigenti.

#### **14. FORO COMPETENTE**

Con riferimento ad ogni e/o qualsiasi controversia e/o connessa al presente contratto le parti concordemente pattuiscono tra di loro che sarà competente il Foro di Treviso.

Dosson di Casier (TV), li \_\_\_\_\_.

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

**Fallimento Basitaly Srl in esercizio provvisorio**

Il Curatore

Dr. Massimo Vendramin