

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA

*** **** **

Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. _____** pendente presso il Tribunale di Crotona, in persona del Custode/Professionista Delegato, Avv. -----, con studio in _____, all'uopo nominato dal G.E. con provvedimento del _____, promossa in danno di _____ (C.F. _____), di seguito denominato "locatore"

concede in locazione

previa autorizzazione del G.E. datata _____ (alleg. A) alla Società _____ con sede in _____ alla via _____ Iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Crotona al n. REA _____ C.F. e Partita Iva n. _____ in persona dell'amministratore nonché legale rappresentante sig. _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso la sede sociale, C.F. _____, di seguito denominato "conduttore"

che accetta

in locazione il seguente immobile:

LOTTO 1: "descrizione immobile con indicazione dei dati catastali"

Patti e condizioni:

- 1) L' allegato "A" (autorizzazione del G.E. del _____) forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) il contratto è stipulato per la durata di mesi 12, tacitamente rinnovabili di un altro anno a far data dal _____ e sino al _____ allorché, salva disdetta espressa proveniente dal Custode/Professionista delegato ovvero salvo i casi di risoluzione di diritto previsti al punto 2-3-4-5- 6-21-22), si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori dodici mesi; il locatore dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: **l'unità immobiliare concessa in locazione è soggetta ad espropriazione immobiliare, da parte del _____, creditore procedente.** E' quindi ammessa la rinnovazione automatica del contratto per un periodo di ulteriori dodici mesi solo a condizione che, medio tempore, l'immobile non sia stato aggiudicato o assegnato e che il contratto non sia stato disdetto dal Custode/Professionista delegato con un preavviso di almeno 20 giorni, restando salvo il limite della complessiva durata della locazione per un

massimo di due anni (comprensiva dell'eventuale). La volontà delle parti di proseguire il rapporto contrattuale potrà, quindi oltre il limite di tempo predetto di due anni, trovare concreta realizzazione solo a mezzo di una nuova stipulazione contrattuale e sempre previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Crotone.

3) Il contratto si risolverà di diritto:

- al momento dell'aggiudicazione o assegnazione definitiva del bene senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna;

- su semplice richiesta da parte del Custode/Professionista delegato comunicata al conduttore con un preavviso di almeno 20 giorni mediante lettera raccomandata A/R da spedirsi all'indirizzo relativo all'immobile condotto in locazione, con conseguente obbligo di restituzione del bene locato nel termine di 20 giorni dalla comunicazione di detto provvedimento.

Verificate dette condizioni, in caso di mancato spontaneo rilascio, verrà dato seguito all'ordine di liberazione che sarà emesso dal G.E. e notificato in forma esecutiva, giustificato dalla temporaneità della locazione e dalle esigenze e natura della procedura esecutiva – laddove gli immobili vengono amministrati sotto il diretto controllo del Giudice dell'Esecuzione.

4) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento (vendita a terzi) di cui al punto 3) e la dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto tramite comunicazione al conduttore, anche per raccomandata a.r., entro il termine di 30 giorni dal verificarsi dell'evento stesso.

5) Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria per la motivazione di cui alla dichiarazione resa dal locatore e meglio indicata al precedente n. 2). **Il contratto si risolverà di diritto al momento della aggiudicazione definitiva o assegnazione del bene senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna** e senza alcuna pretesa da parte del conduttore e di chi ne fa le veci che, a semplice richiesta del custode, rilasceranno immediatamente l'immobile libero da persone e cose.

6) È vietata la sublocazione e, in caso di inottemperanza, il presente contratto si risolve di diritto.

7) Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso commerciale, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

8) Il canone annuo di locazione è convenuto complessivamente, in **Euro** _____ (_____/00) **annui**, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo

assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. _____ RGEI del Tribunale di Crotone o tramite bonifico bancario sul conto corrente dell'istituto di credito i cui estremi saranno tempestivamente comunicati a cura del Custode, in canoni di Euro _____ mensili, scadenti il giorno 1 di ogni mese.

Alla sottoscrizione del presente contratto il conduttore verserà n. _____ mensilità del canone concordato a titolo di deposito cauzionale, improduttivo di interessi legali per deroga specificatamente approvata dalle parti, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, compreso quello di esatto pagamento dei canoni.

Il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del **75%** della variazione **ISTAT**.

- 9) Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, che rimangono tutti a carico del conduttore, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore e lo stesso sarà tenuto a versare la somma di Euro _____ a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nel pagamento ai sensi dell'art. 1382 c.c..

- 10) Il conduttore dichiara di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto costituendosi da questo momento custode dei medesimi e dei beni mobili in essi contenuti. Il conduttore si impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate, nello stato medesimo in cui le ha ricevute, salvo il deperimento d'uso.
- 11) Il conduttore dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al locatore, custode e suo nuovo amministratore, nonché ai loro incaricati, **anche se accompagnati da terzi interessati all'acquisto alle aste.**
- 12) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- 13) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni, diretti o indiretti, subiti da fatto dei propri dipendenti, nonché, per interruzioni incolpevoli dei servizi e, nel contempo, si assume totalmente la responsabilità della gestione e manutenzione ordinaria degli immobili condotti in locazione e di eventuali danni direttamente od indirettamente cagionati a chicchessia.
- 14) Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori.

- 15) Il conduttore rinuncia espressamente ad eventuali diritti di prelazione che, in ogni caso, **non vengono concessi dal locatore** in caso di vendita dell'immobile locato.
- 16) Il conduttore rinuncia espressamente ad eventuali diritti di prelazione che, in ogni caso, **non vengono concessi dal locatore** in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.
- 17) Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il Custode/Professionista delegato provvederà alla registrazione del contratto entro i termini stabiliti dalla legge e con le modalità previste.
- 18) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto ed approvato dal Magistrato.
- 19) La permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto è considerata occupazione senza titolo anche nel silenzio del locatore e nonostante il pagamento di somme. E' legittima l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione.
- 20) 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 (L.675/1996).
- 21) Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore ed importerà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., con facoltà del locatore d'imputare al pagamento del canone in tutto o in parte la caparra versata. Il conduttore sarà inoltre tenuto a versare la somma di Euro _____ per ogni giorno di ritardo nel pagamento ai sensi dell'art. 1382 c.c.
- 22) È facoltà del Custode/Professionista delegato comunicare disdetta del presente contratto al conduttore con un preavviso di almeno 20 giorni mediante lettera raccomandata A/R da spedirsi all'indirizzo relativo all'immobile condotto in locazione, con conseguente obbligo di restituzione del bene locato nel termine di 20 giorni dalla comunicazione di detto provvedimento.

Il mancato rispetto di tutti gli obblighi assunti nel presente contratto composto dalla premessa che forma parte integrante e da nn. 22 articoli di cui i nn. 2-3-4-5-6-21-22, clausole risolutive espresse, importerà la immediata ed automatica risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 codice civile. Il Locatore comunicherà con raccomandata A.R. l'intenzione di avvalersi di detta clausola e sarà dato seguito all'Ordine di Liberazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Crotone, li _____

Il Locatore/ Professionista delegato

IL CONDUTTOR

TRIBUNALE di CROTONE

A mente dell'art. 1341, comma 2°, del Codice Civile, le parti, specificatamente, approvano i patti di cui ai punti: 2), 3), 4), 5) e 6) **CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE**; 9) **CLAUSOLA PENALE**; 21 e 22) **CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE**.

Crotone, li _____

IL LOCATORE
Il Professionista delegato

IL CONDUTTORE