



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

La sig.ra [redacted], nata a [redacted] e res.te in [redacted]  
alla [redacted] C.F. [redacted]  
di seguito indicata LOCATRICE

**PREMESSO**

- che la Sig.ra [redacted], nata a [redacted], Cod.Fisc. [redacted] ivi residente alla [redacted] è proprietaria di un locale commerciale sito in Casoria, alla Via Arpino 119, piano terra, della superficie complessiva di mq. 624 circa, in catasto alla partita 1016051, foglio 15, mappale 34, sub 1, piano terra, cat C/6, classe 6, mq 624, R.C. £ 4.779.900;
- che tale unità immobiliare era concessa in locazione ad uso commerciale dal defunto coniuge dalla sig.ra [redacted] sig. [redacted], con contratto del 28 dicembre 2001, registrato a Caserta il 17/1/2002, al n. 320, alla società "INIZIATIVE E SVILUPPO SRL". Il canone mensile della locazione era convenuto in € 3.099,00;
- che la società CAVAMARKET SPA succedeva nella titolarità del godimento de quo in virtù della fusione per incorporazione dell'originaria affittuaria "INIZIATIVE E SVILUPPO SRL";
- che con provvedimento del 18/6/2010, depositato in pari data in Cancelleria, il Tribunale di Napoli, Sezione Distaccata di Casoria, giudice Cocozza, convalidava lo sfratto per morosità in danno di Cavamarket s.p.a., ordinando l'apposizione della formula esecutiva, relativamente ai locali sopracitati, fissando per l'esecuzione il giorno 20/7/2010; tale provvedimento veniva notificato alla Cavamarket s.p.a. in data 25/6/2010 in forma esecutiva;
- che in data 2-5/7/2010 il Tribunale di Salerno dichiarava, con Sentenza n. 47/2010, il fallimento della società affittuaria CAVAMARKET SPA;

[redacted]

[redacted]

"CAVAMARKET SPA"  
FALLIMENTO N. 17/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Mart

- Che al fine di ottenere la migliore liquidazione del compendio aziendale all'attivo del fallimento la Curatela, a tanto espressamente autorizzata con provvedimenti del G.D. dott. Salvatore Russo del 27/9/2010 e del 22/11/2010 che a questo atto si allegano in copia, ritiene opportuno e necessario procedere alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto il locale commerciale sito in Casoria (Na) alla Via Arpino, 119, avente una superficie complessiva di mq 624 circa, individuato al catasto alla partita 1016051, foglio 15, mappale 34, sub 1, piano terra, cat C/6, classe 6, mq 624, R.C. £ 4.779.900 in cui veniva esercitata l'attività di supermercato della "vecchia" filiale 56 Despar, di proprietà della fallita società CAVAMARKET SPA;
- Che in particolare il G.D. acconsentiva alla nuova stipulazione ed al pagamento, a titolo di indennità di occupazione per il periodo relativo ai mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre e novembre 2010, della somma di € 18.390,00, pari al canone figurativo determinato nel contratto di locazione innanzi menzionato, maturatosi per il periodo de quo (€ 3.678,00 x 5mesi), ed al pagamento dell'ulteriore importo di € 2.000,00, a titolo di "buon entrata";
- Che la Curatela, a tanto appositamente autorizzata con provvedimento del G.D. del 19/8/2010, ritiene, anche in applicazione del disposto dell'art. 42, II comma L.F., di dover trattare i crediti de quibus della sig.ra [REDACTED] alla luce della disposizione dell'art. 111, n. 1, L.F. e tanto in virtù della responsabilità extracontrattuale (pur in assenza di dolo o colpa) determinatasi a carico della curatela per effetto della detenzione forzosamente attuata in assenza di titolo giuridico per il periodo successivo alla pronunzia del fallimento che attribuisce natura riparatoria e non meramente indennitaria al credito de qua;

### CONCEDE IN LOCAZIONE

alla **Curatela Fallimentare della società CAVAMARKET S.p.A., - P.IVA**



[REDACTED]  
[REDACTED]  
"CAVAMARKET"  
FALLIMENTO N. 47  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

02139950659 - con sede in Salerno alla Via Stefano Brun n. 9, in persona del Curatore Dr. Alari Giovanni, domiciliato per la carica in Salerno alla Piazza Caduti Civili di Guerra n. 1, di seguito CONDUTTORE, l'unità immobiliare adibita a supermercato sita in Casoria, alla Via Arpino 119, piano terra, della superficie complessiva di mq. 624 circa, in catasto del Comune di Casoria alla partita 1016051, foglio 15, mappale 34, sub 1, piano terra, cat C/6, classe 6, mq 624, R.C. £ 4.779.900, come meglio identificata nell'allegata planimetria;

La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei, dal 9 dicembre 2010 al 8 dicembre 2016, salva la possibilità di rinnovo automatico per ulteriori anni 6 (sei) ai sensi della Legge n°392/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per altri sei anni, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. sei mesi prima della scadenza, salva la facoltà della locatrice di intimare disdetta nelle ipotesi previste dalla legge vigente in materia.
3. E' consentito, espressamente d'accordo tra le parti, che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della data in cui deve avere esecuzione ai sensi dell'art. 27 Legge 392/78.

Il presente contratto si intenderà automaticamente risolto in caso di diniego da parte degli Enti competenti al rilascio delle autorizzazioni necessarie all'attività del conduttore; in tal caso per espressa pattuizione nessuna delle parti potrà pretendere dall'altra il pagamento di penali o di indennità di risarcimento.

"CAVAMARKET SPA"  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

L'immobile locato dovrà essere adibito esclusivamente a supermercato; Il locale dovrà essere adibito esclusivamente allo svolgimento di attività commerciale e ne sono vietati la sublocazione, anche parziale, e la concessione in comodato, rimanendo espressamente consentita la cessione del contratto esclusivamente nell'ipotesi contemplata all'art. 36 della L. 392/78. La violazione di tale patto comporterà la risoluzione del contratto a tal fine la locatrice potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dalla data in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

4. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 45.600,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della locatrice in 12 rate mensili eguali anticipate di euro 3.800,00 ciascuna, scadenti il giorno cinque. Il canone, con esclusione degli oneri condominiali ordinari, di amministrazione e di tutti i consumi (quali ad es.: il riscaldamento), sarà aggiornato ogni anno, senza necessità di preventiva richiesta della locatrice, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e degli impiegati: l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato al domicilio della locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo di bonifico bancario utilizzando le coordinate che saranno comunicate dalla locatrice al conduttore a mezzo lettera raccomandata. La locatrice ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente, in difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.



"CAVAMARKET SpA"  
"FALLIMENTO N. 47/2010"  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni ALPI



5. 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.
6. Il conduttore dovrà consentire in qualsiasi momento l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, previo un congruo periodo di preavviso ed in orari compatibili con le proprie esigenze.

Le parti danno atto che il cespite immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittati e di averli trovati adatti all'uso convenuto. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare, e a far rispettare ai suoi dipendenti, le norme del Regolamento dello stabile che dichiara di ben conoscere, nonché ad osservare, e a far osservare, ogni altra norma legittimamente emanata. In caso di ritardo nella riconsegna del bene alla locatrice, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione.

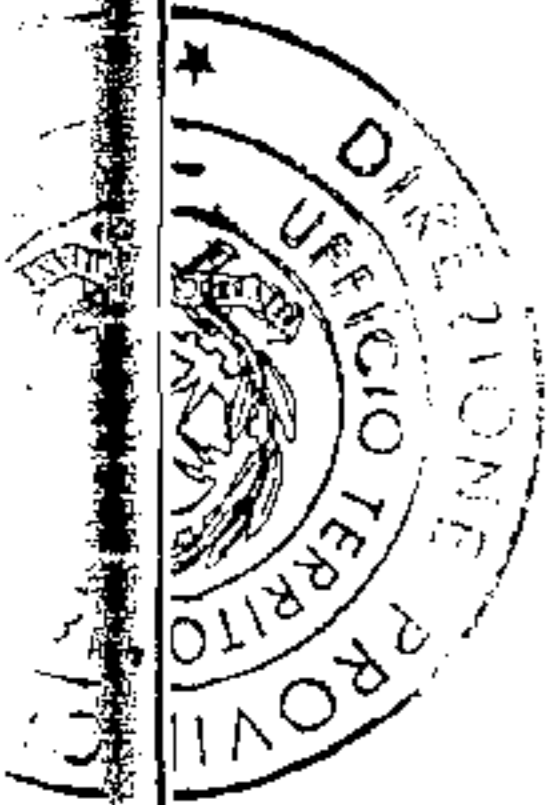
8. Nessuna modifica e/o ristrutturazione potrà essere eseguita senza il previo consenso scritto della locatrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Tutte le modifiche e i miglioramenti non conferiscono al conduttore alcun diritto di indennità, anche se vi è stato consenso della locatrice. Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione delle

"CAVAMARKET SPA"  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alatri

esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali oggetto della locazione tutte le opere murarie di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi, previa, in ogni caso, autorizzazione scritta della locatrice.

La locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche ed è idoneo all'uso cui è destinato (supermercato). In particolare dichiarerà espressamente che il locale ha destinazione urbanistica D/8 (destinazione commerciale che comporti l'accesso al pubblico);

9. Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi.
10. La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa nelle mani della locatrice, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di euro 11.400,00 pari a n. 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali per espressa pattuizione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
12. Le spese di bollo del presente contratto, sono a carico del conduttore, mentre quelle di registrazione faranno carico alla parti come per legge. La conduttrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia del contratto registrato nei termini al conduttore.
13. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.



"CAVAMARKET SpA  
FALLIMENTO N. 41/201  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Martini

14. Il conduttore autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L.31 dicembre 1996 n. 675).

15. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge n.392/1978, e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Salerno, li 9 dicembre 2010

La Locatrice



[Redacted signature]

[Redacted signature]

Il Conduttore

*"CAVAMARKET SpA"*  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dot. Giovanni Alari

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI SALERNO**

€ ..... 915,72 ..... al N° ..... 6488

Eseguita Registrazione

Serie III

Addi ..... 15 DIC. 2010

