

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

1) *Contraenti:* i Sigg.ri [redacted], nato a [redacted]
[redacted] ed ivi residente alla frazione [redacted] in [redacted]
(c.f. [redacted]) e [redacted], nata ad [redacted]
[redacted] e residente in [redacted] alla frazione [redacted]
[redacted] (c.f. [redacted]); - locatori -

"CAVAMARKET SPA"
FALLIMENTO N. 47/2010
IL CURATORE
[redacted]

CONCEDONO IN LOCAZIONE

al Sig. Dott. **Giovanni Alari**, nato a Salerno il 26 luglio 1964 (c.f. LRA GNN 64L26 H703C), nella qualità di **Curatore** del **Fallimento** della **Cavamarket Spa** in liquidazione, con sede in Salerno alla Via Stefano Brun n. 9, (c.f. 0213995 065 9) autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del 5 gennaio 2011, cron. n. 18/2011.; - Conduttore -

2) *Oggetto della locazione:* è il locale terraneo a destinazione commerciale sito in S.Maria di Castellabate alla via Corrado Grande, in catasto al foglio 13, ora particella 1462 (ex 890/b) - in virtù di denuncia di cambiamento n. 890 presentata all'UTE di Salerno il 6 marzo 2001 - con piccola corte antistante e retrostante stradina con cancelletto che immette su strada privata ex 167 ora in uso pubblico, in proprietà comune e indivisa di essi locatori.

Precisazione: il locale coperto (colorazione in verde), la corte (colorazione in arancio) e la stradina privata (colorazione in rosso) sono esattamente individuati nella planimetria catastale e stralcio planimetrico che si allegano.

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

3) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e precisamente dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2016.

Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante *racc.ta a.r.*, il contratto s'intenderà rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78.

"CAVAMARKET SP
FALLIMENTO N. 4712/
IL CURATORE
Dott. Giovanni Alo

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

Nel caso di mancata o ritardata consegna degli immobili alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre il risarcimento del maggior danno e il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

4) *Corrispettivo*: il canone locativo è così convenuto ed accettato:

- ✓ per il periodo 01/01/2011 - 31/12/2011, in € 3.500,00 mensili;
- ✓ per il periodo 01/01/2012 - 31/12/2012, in € 3.750,00 mensili;
- ✓ per il periodo 01/01/2013 - 31/12/2013, in € 4.000,00 mensili;
- ✓ per il periodo 01/01/2014 - 31/12/2014, in € 4.250,00 mensili;
- ✓ per il periodo 01/01/2015 - 31/12/2015, in € 4.500,00 mensili;
- ✓ per il periodo 01/01/2016 - 31/12/2016, in € 4.750,00 mensili;

convenendosi fin d'ora, che all'atto del rinnovo e cioè dal 1° gennaio 2017, il canone mensile è di € 4.800,00 per la successiva locazione, intendendo le parti così determinare espressamente i corrispettivi della locazione.

I canoni innanzi indicati andranno pagati in rate anticipate scadenti il giorno cinque di ogni mese, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo, in moneta contante a mani e nel domicilio dei locatori

██████████ e ██████████ in ragione del 50% ciascuno, o anche con assegni circolari o bancari che comunque pervengano nei termini indicati, rimanendo espressamente escluso ogni diverso mezzo o modalità (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo, etc.) e unica prova del pagamento è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dai percipienti.

"CAVAMARCA ET SPA"
FALLIMENTO N. 47/201
IL CURATORE
Dott. Giovanni Di

Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato, nemmeno parzialmente.

5) *Aggiornamento del canone*: ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 1° gennaio 2018, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, sull'importo del canone dell'anno precedente.

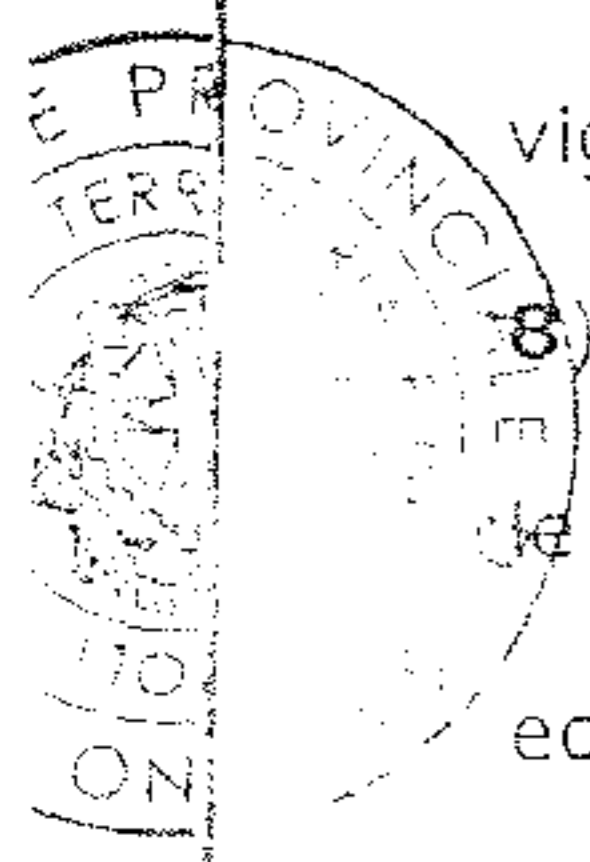
6) *Destinazione dei locali e subaffitto*: i locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di "supermercato alimentare". E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

La parte locatrice riconosce espressamente alla Curatela locataria, nell'ambito dell'attività liquidatoria della procedura - obbligandosi sin d'ora a darne comunicazione in forma scritta ai locatori - la possibilità di cessione del contratto di locazione in uno all'azienda, sia a titolo di affitto che di vendita.

La destinazione dovrà essere mantenuta, costituendo essa condizione essenziale di portata patrimoniale del presente contratto. La soppressione ed il mutamento anche parziale della destinazione stessa o dell'uso dell'unità immobiliare locata, qualora non espressamente autorizzata in forma scritta dai locatori, daranno diritto alla risoluzione del contratto, fatti salvi i diritti al risarcimento dei danni eventuali.

"CAVAMARKET SPA"
FALLIMENTO N. 432/2016
Dott. Giandomenico Altoni

7) *Diniego delle autorizzazioni*: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.



8) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

9) *Stato dell'immobile - accettazione unità immobiliare*: il conduttore dichiara che l'unità immobiliare con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatta al proprio uso, vista e piaciuta e di accettarla nello stato di fatto in cui si trova, ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirla tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.

Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizioni, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo dei locatori i quali comunque al termine della locazione e a loro discrezione potranno chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di

pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale eventualmente prestato.

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di almeno ore 24.

10) - Miglioramenti. Rinuncia indennità: se i locatori intendessero o dovessero eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ..

I locatori hanno la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario ed a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto, anche nel corso del contratto, alla rimessione in pristino, a sue cure e spese.

Al termine della locazione o in caso di recesso anticipato, pertanto, il conduttore non potrà vantare alcun diritto o pretesa economica verso i locatori nemmeno per i lavori eseguiti o da eseguire all'interno dei locali per adattarla all'uso convenuto. È pertanto, espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti (a titolo esemplificativo: linea elettrica, impianti idraulici, linea fognaria, impianto di riscaldamento, etc.) sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri, possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali né, in ogni caso,

CAVAMARKET SPA
FALLIMENTO N. 17/2011
IL CURATORE
Dot. Giovanni Alari

il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Tutte le spese per adeguamento, impianti e strutture richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione a causa del particolare tipo di attività svolta nell'immobile oggetto del presente contratto, sono a carico del conduttore.

CAVAMARKET SPA
FALLIMENTO N. 4720/11
IL CURATORE
DIRETTORE
[Signature]

11) Esonero dalle responsabilità: il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, obbligandosi a far osservare ai propri dipendenti il proprio regolamento interno e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. I locatori sono esonerati, altresì, da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà.

12) Oneri accessori: le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, telefono, gas, acqua, ritiro spazzatura ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

Le spese condominiali tutte competenti all'immobile locato sono a carico del conduttore che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dai locatori o dall'Amministratore Condominiale.

13) Risoluzione: tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, l'inadempienza da parte del conduttore di una sola di esse produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

14) Imposte: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e per le relative quietanze di pagamento dei canoni; l'imposta di registro cede a carico di entrambe le parti secondo legge ma l'obbligo della richiesta in termini e del versamento dell'imposta resta ad esclusivo carico del conduttore che assume ogni responsabilità dell'inadempimento.

15) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

16) *Legge n. 675 del 31 dicembre 1996 e s.m. ed i.*: ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della Legge 31 dicembre 1996, n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti ai cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Si allega stralcio planimetrico foglio 13, mappale 1462

Letto, confermato e sottoscritto su pagine sette sin qui, tutte sottoscritte.

SALERNO, li 18/1/2011

I locatori

[Redacted signature]

Il conduttore
"CAVAMARKET SpA"
FALLIMENTO N. 472010
IL CURATORE
Dott. Giovanni Martini

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: l'art. 3 (*durata*) e l'art. 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*miglioramenti e rinuncia all'indennità*), l'art. 11 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 12 (*oneri accessori*), l'art. 13 (*risoluzione*), l'art. 14 (*imposte*).

Letto, confermato e sottoscritto su pagine otto sin qui, tutte sottoscritte.

I locatori

[Redacted signature]

Il conduttore
"CAVAMARKET SpA"
FALLIMENTO N. 472010
IL CURATORE
Dott. Giovanni Martini

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO €14,62

QUATTORDICIES

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO €14,62

QUATTORDICIES

Agenzia Entrate

DD031207 00007752 W090M001

DD126797 12/01/2011 17:44:59

DD01-00010 ZC6B3FF8873A98E

IDENTIFICATIVO 01092369237721

0 1 09 236923 771 0



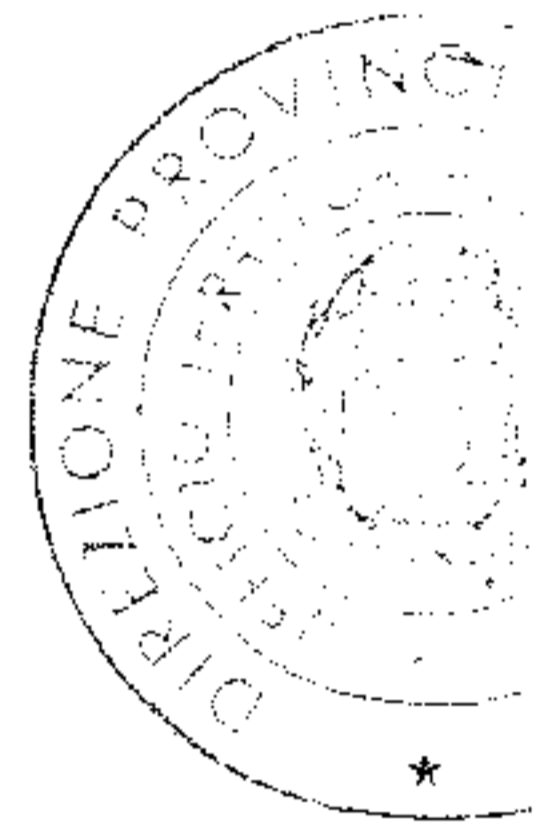

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Territoriale di Agropoli

Registrato il 25-01-11
 al N° 158 Serie 3^a alleg. n. 1
 Esatte € 844,00 (Ottocentoquarantasei euro/00)

Firma su delega del Direttore Provinciale, Mattia Baricelli
 (Disposizione di servizio n. 2/2010)

M. Baricelli



COMUNE DI CASTELLABATE

STRALCIO PLANIMETRICO SCALA 1:500

FOGLIO 13 PART. 1462

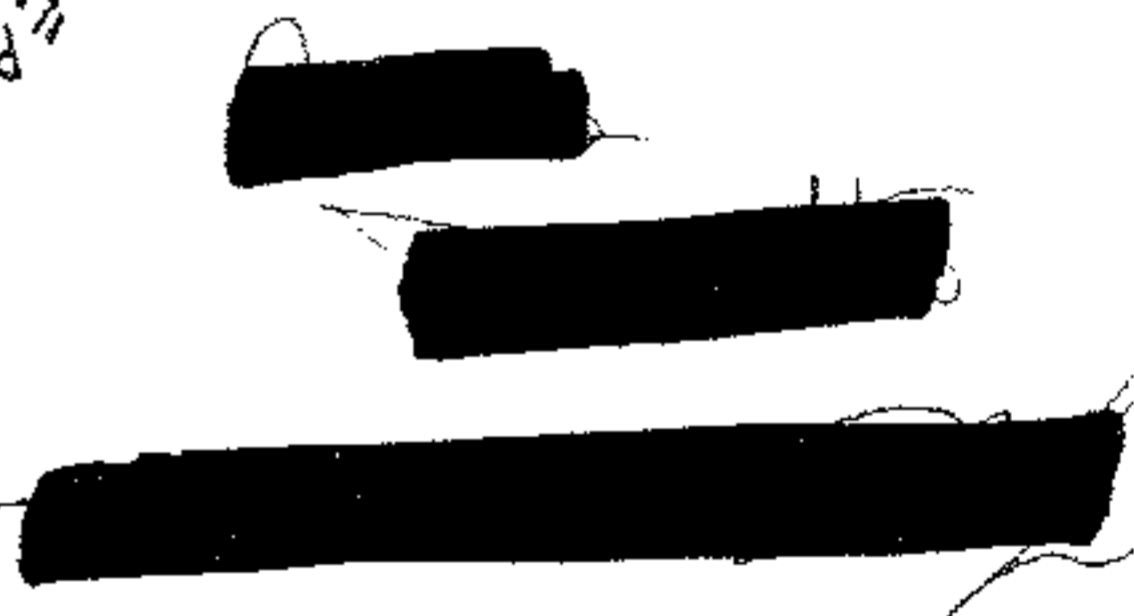
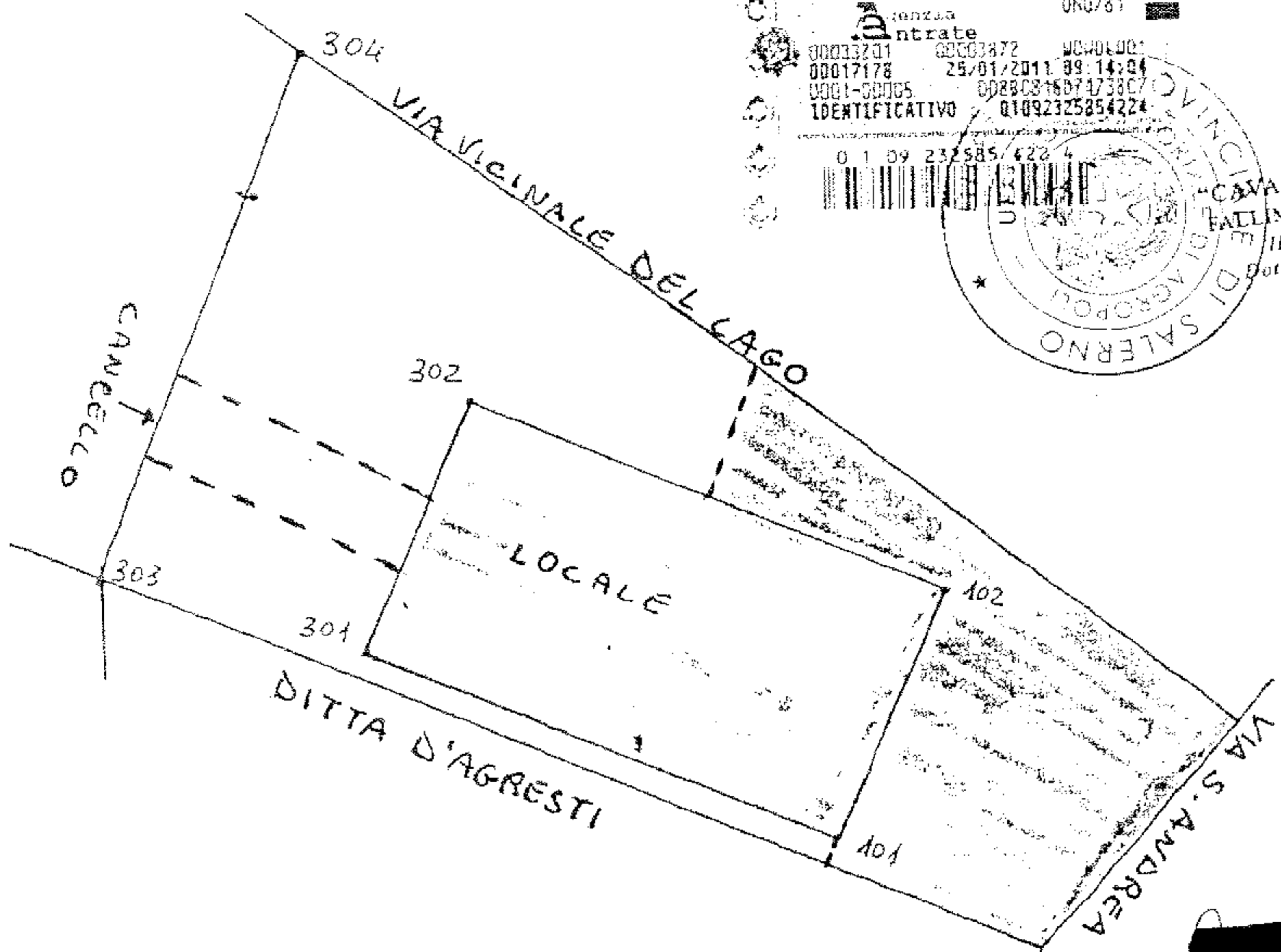
SVILUPPO A VISTA

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNQ/81

Entrate
00033701 00003872 00000001
00017178 25/01/2011 09:14:04
0001-00005 0000031607473807
IDENTIFICATIVO 01092325854224

0 1 09 2325854224

PROVINCIA DI SALERNO
"CAVAMARKET SPA"
FALLIMENTO N. 47/2010
IL CURATORE
Dott. Giovanni Alt...



- CORTE IN USO DEL CONDUTTORE
- CORTE IN USO ESCLUSIVO DEI PROPRIETARI
- VIALETTA DI ACCESSO AD USO COMUNE