

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, tra le parti:

Lioni Gestioni s.r.l., con sede in Lioni (AV), Contrada Cerrete P. IVA. 02275130645 in persona del suo legale rappresentante p.t, amministratore unico, dott. [redacted] d'ora in avanti definita **Locatrice**;

Fallimento della **GDS in Liquidazione S.r.l.**, in persona del curatore e legale rapp.te p.t., dott. Giacomo Sorrentino, P.IVA e C.F. 03433720657, autorizzato alla stipula del presente atto dal provvedimento reso dal G.D., Dott. Russo, in data 3 maggio 2011 cron. 2498/11 d'ora in poi **Conduttore**;

PREMESSO CHE

1) che la «**LIONI GESTIONI S.r.l.**» è proprietaria di intero compendio immobiliare, sito in Lioni (AV), alla via Scalo FF.SS. Sant'Angelo dei Lombardi composto da capannoni industriali estesi circa mq. 12.000 con limitrofe aree scoperte, urbanizzate e destinate a piazzali, il tutto per una complessiva area di mq. 36.310 circa, confinante a Nord con strada comunale Campolongo, a Sud con Ferrovia dello Stato, ad Est con beni di Pepe Antonio ed ad Ovest con diramazione strada Provinciale, identificato in catasto al FI. 3 del Comune di Lioni, p.lle: 191 sub 2) e 184 (parte);

2) In data 25 giugno 2010 la Lioni Gestioni srl stipulava con la DUE C S.p.a. contratto di locazione commerciale degli immobili innanzi descritti, registrato in Napoli il 19 luglio 2010, per la durata di nove anni con possibilità di rinnovo tacito per la durata di sei anni, salvo disdetta;

3) In data 14 aprile 2011 il Fallimento della GDS in liquidazione srl e la DUE C s.p.a. hanno stipulato, per notar Fazzari, rep. n.16974 e racc. 2585 atto di risoluzione consensuale del contratto di affitto di ramo d'azienda del 27.05.2010 tra Due C e GDS *in bonis*, con la restituzione di tutti i punti vendita, ad eccezione di quello di Scafati (fil.n.42) e con il conseguente subentro della curatela del fallimento GDS in liquidazione s.r.l, in tutti i contratti di locazione degli immobili nei quali sono esercitate le attività aziendali, ivi compresa la filiale 68, Via Campo Lungo, loc. Cerrete, Lioni (AV) di proprietà della Lioni Gestioni Srl;

4) Con scrittura privata in data odierna - alla quale espressamente si rinvia - stipulata anche al fine di transigere il procedimento cautelare N.R.G. 1169-1/10 pendente tra la Lioni Gestioni immobiliari s.r.l. ed il Fallimento GDS s.r.l. in liquidazione, innanzi al Tribunale di Salerno G.I. Dott. Jachia, prossima udienza 8 giugno 2011 - La Lioni Gestioni S.r.l. si è dichiarata disponibile ad accettare che la Due C S.p.a. sostituisca a sé, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1406 c.c., il Fallimento GDS nei rapporti derivanti dal contratto stipulato il 25.06.2010, con efficacia dal 1° aprile 2011.

Nella predetta scrittura le parti, per quanto non espressamente pattuito nella stessa, hanno dichiarato di riportarsi agli artt. 1406-1410 c.c. ed al presente contratto contenente anche clausole integrative del precedente.

Tutto quanto innanzi premesso e precisato si

CONVIENE

Art. 1) == La premessa che precede è patto;

Art. 2) == La **LIONI GESTIONI s.r.l.**, concede in locazione al Fallimento GDS s.r.l. in liquidazione, che accetta, il complesso immobiliare costituito da intero capannone in c.a.p. di circa mq. 3.841, parte di altro finitimo in struttura metallica per una superficie di mq. 2750 circa e così per complessive superfici coperte di mq

enzia
tra
ovincia
Terzio
ela del

6.591, con annesse superfici scoperte per circa 16.026 mq.: in catasto al FI. 3 del Comune di Lioni, p.lle: 191 sub 2) e 184 (parte). Detti immobili risultano descritti ed identificati nella premessa del presente atto e meglio precisati nella planimetria allegata sub A) al presente atto, formandone parte integrante ed integrale.

Art. 3) == La Condittrice ha facoltà di utilizzare gli spazi destinati a parcheggio auto, individuati in una consistenza di circa mq. 16.026, sempre secondo la detta allegata planimetria e per il corrispettivo canone come appresso determinato;

Art. 4) == Il subentro ha decorrenza dal 1° aprile 2011 ed il canone mensile di locazione, nella sua interezza resta determinato come di seguito indicato:

- dal 1° aprile 2011 il canone mensile è nella sua globalità di € 33.000,00 (Euro trentatremila/00) oltre ad I.V.A. nella misura di legge;
- dal 1° gennaio 2012 il canone mensile è nella sua globalità di € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00) oltre ad I.V.A. nella misura di legge;

i canoni di cui sopra dovranno pagarsi da parte della conduttrice entro il giorno quindici di ogni mese, mediante bonifico bancario su conto intestato alla locatrice acceso presso istituto di credito che la stessa si riserva di comunicare e salvo ogni altra forma simile che la Locatrice potrà richiedere per iscritto durante il rapporto di locazione.

Art. 5) Per espressa attuazione tra le sottoscritte parti, il canone di locazione decorrerà dalla data del 1° aprile 2011. I canoni annui, come sopra pattuiti, verranno aggiornati ogni anno a partire dall'ottava annualità contrattuale, nella misura del 75% di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

Le parti precisano che il canone, come sopra determinato e specificato, è afferente alla sola pigione, restando in onere della conduttrice ogni altra spesa per prestazioni accessorie, quali forniture energetiche, idriche ed ogni altra, il cui importo sarà sostenuto per intero dalla conduttrice. Resta a carico della conduttrice il costo condominiale afferente il riscaldamento, composto da una quota fissa annua di € 6.000,00 per la manutenzione ordinaria e straordinaria da pagarsi in ratei di mensili di € 500,00, ed una quota variabile in base al consumo effettuato, così come ripartito in bolletta;

Art. 6) == La locazione avrà la durata, per il primo periodo di vigenza del presente contratto di anni nove a decorrere dal 1° aprile 2011. Successivamente, sarà soggetta a rinnovazione tacita, per ulteriori periodi di anni sei, se nessuna delle parti comunicherà disdetta all'altra parte, nei modi e termini di legge.

E' concessa alla Condittrice la facoltà di recedere anticipatamente dalla locazione stessa in qualsiasi momento, dando preavviso a mezzo raccomandata A.R. sei mesi prima della data prevista di recesso. In tal caso alcuna indennità, anche per avviamento, sarà dovuta alla Condittrice. Per effetto della previsione della tacita rinnovazione dopo i primi nove anni, le parti espressamente convengono che l'indennità per avviamento, non sarà dovuta, ed in ogni caso non potrà essere commisurata in misura maggiore di due mensilità. La pattuizione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35, Legge 27/07/1978, n. 392. Più espressamente la conduttrice, sin da ora, per quando cesserà il rapporto di cui al presente atto, anche per recesso anticipato, rinuncia ad ogni altro indennizzo, risarcimento o indennità, riconoscendo che tale clausola è una delle ragioni determinanti alla corrente stipulazione contrattuale.

Art. 7) == La conduttrice potrà apporre a propria cura e spese insegne anche luminose, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative. Resta

in facoltà della locatrice, apporre lungo e sulla linea di confine delle aree di piazzette concesse in locazione, cartelloni ed insegne pubblicitarie.

Art. 8) == La locazione è ad uso esclusivo di attività commerciale, consistente nella realizzazione dell'esercizio di attività di CENTRO COMMERCIALE, gr struttura di vendita di tipo ""G2 CQ"", giusta vigente Piano Commerciale adottato dal Comune di Lioni. Resta a cura ed in onere del conduttore l'espletamento di pratica civile ed amministrativa, nonché richiesta ed ottenimento di tutte le concessioni ed autorizzazioni amministrative, necessarie ed indispensabili per svolgere l'attività commerciale innanzi indicata.

Le parti si danno atto che il Fallimento GDS s.r.l. in liquidazione porrà in vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. l'azienda denominata "Centro Commerciale La Fornace", comprendente anche il presente contratto di locazione.

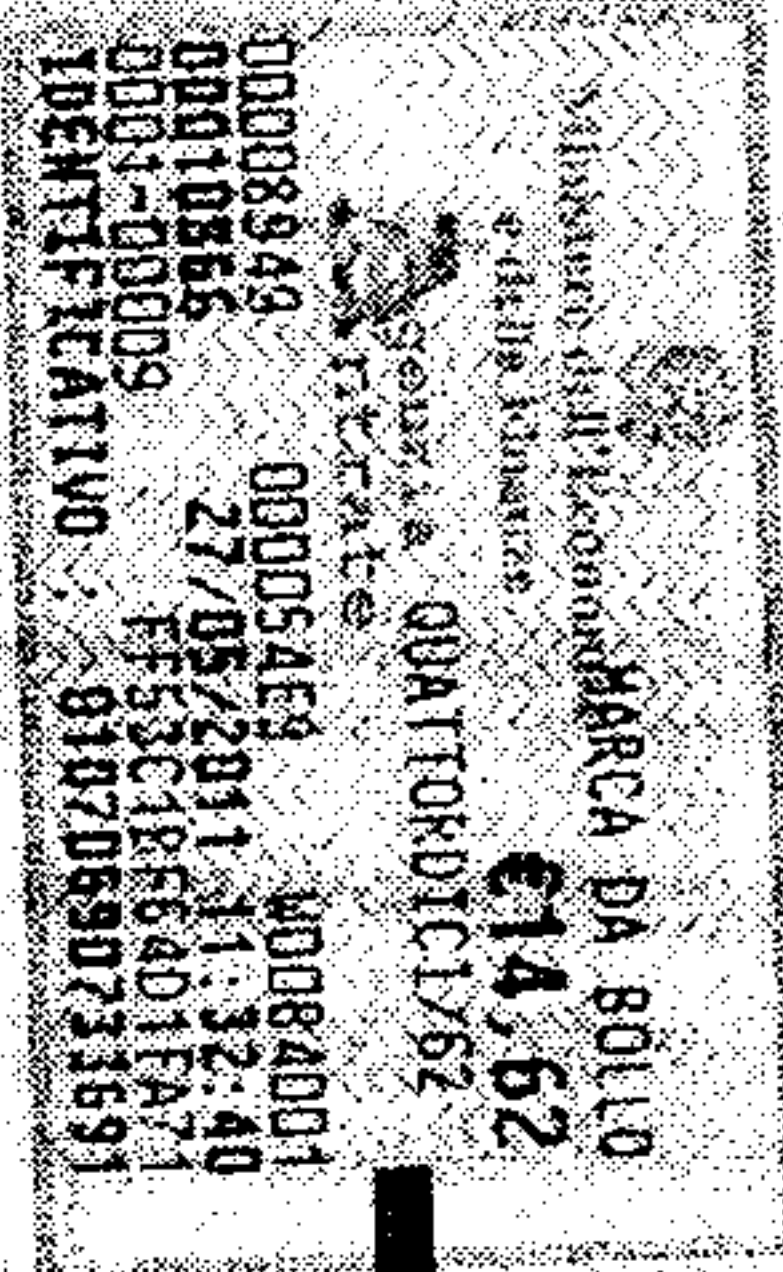
In considerazione di quanto appena esposto e dell'uso dell'immobile, la locatrice autorizza, ai sensi dell'art. 36 L. 392/78, la conduttrice a sublocare parzialmente o totalmente gli immobili locati ed a cedere *in toto* e/o in parte, il presente rapporto contrattuale di locazione d'immobile.

Art. 9) == In forza di quanto pattuito al precedente art. 8), le parti stabiliscono che il soggetto resosi aggiudicatario dell'azienda all'esito di vendita fallimentare garantirà - entro trenta giorni dalla effettiva cessione dell'azienda - alla Locatrice mesi 3 (tre) di locazione con polizza mediante rilascio di fidejussione assicurativa per un importo complessivo di € 99.000,00 (Euro novantanovemila/00) (rilasciata da primaria compagnia a prima richiesta), la quale verrà restituita al termine della locazione dalla «Lioni Gestioni s.r.l.», previa verifica dello stato dei locali;

Art. 10) == La parte conduttrice dichiara che ha già preso in consegna l'unità immobiliare locata direttamente dal precedente conduttore, consapevole dello stato d'uso dei locali e della sua occupazione per il pregresso contratto di locazione, dopo averli attentamente ispezionati in loco di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Nel contempo, essa conduttrice è autorizzata dalla locatrice ad effettuare i lavori che riterrà necessari per la migliore utilizzazione che andrà a fare degli stessi, restando a sue cure e spese ogni onere, incombenza e quant'altro necessario a tale finalità. Nel caso si rendessero necessarie opere murarie, ivi compreso l'adeguamento o il miglioramento degli impianti, questi si intendono sin d'ora autorizzati dalla Locatrice sempre che siano eseguiti in modo da non pregiudicare la statica, il decoro e la funzionalità dell'immobile, con onere della Conduttrice di ottenere le necessarie concessioni amministrative. L'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui sopra è concessa dalla Locatrice esclusivamente per dar modo alla Conduttrice di utilizzare al meglio i locali fittati ed adattarli alla specifica attività di centro commerciale che andrà a svolgere.

Le parti espressamente pattuiscono che tali opere, da realizzarsi ad esclusivo onere, peso e cura da parte della conduttrice, resteranno acquisite all'immobile locato, senza obbligo, al momento della risoluzione contrattuale, di compenso alcuno alla Conduttrice, che sin da ora espressamente vi rinuncia, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

Art. 11) = In ragione di quanto pattuito al precedente art. 8), le parti stabiliscono che il soggetto resosi aggiudicatario dell'azienda all'esito di vendita fallimentare - entro trenta giorni dalla effettiva cessione dell'azienda - provvederà a stipulare polizza assicurativa, a favore della locatrice, con società di primaria importanza per danni diretti alle cose locate, per incendio delle stesse e per danni a terzi, mandando esente parte locatrice nei confronti di quest'ultimi. I beni da garantire hanno i seguenti valori: beni immobili ed impianti fissi Euro 4.000.000,00 (Euro quattromilioni/00). I



enzi
nza
rivire
o Tem
delo a

OK

OK

massimali assicurativi per incendi e danni dovranno essere adeguati a detto valore. Le polizze dovranno avere validità per l'intera durata del rapporto di fitto e le appendici dovranno essere consegnate al locatore entro giorni 90 dall'aggiudicazione del ramo aziendale in sede fallimentare.

Art. 12) == Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 30 giorni dalla scadenza e\o di quote per oneri accessori e quest'ultimi entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, il mancato adeguamento alle prescrizioni di autorità Civili e\o Amministrativa, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice, con l'insorgere a suo carico dell'obbligo del conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione dell'interesse convenzionale, pari al T.U.S. più 6 punti.

Art. 13) == Gli immobili si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C.; il conduttore si assume l'onere economico di eventuali adeguamenti a norme sopravvenute.

Art. 14) == Il conduttore si assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria degli immobili, nonché di quella straordinaria che si dovesse rendere necessaria in conseguenza di danni derivanti dall'attività dallo stesso ivi espletata. Si impegna a restituire, al termine della locazione, tutti i beni nella loro integrità e condizione ottimale;

Art. 15) == Il conduttore espressamente si assume - esonerandone il locatore - ogni onere relativo alla acquisizione di preventive autorizzazioni e licenze amministrative, connesse all'esercizio della propria attività commerciale, dichiarando di assumersi ogni responsabilità nei confronti di terzi e di qualsiasi Autorità. Restano a suo carico tutte le spese per interventi atti e necessari a rendere i beni locati conformi alle esigenze di esso conduttore, nonché di tutte quelle previste da disposizioni legislative in tema di adeguamento dei beni per la sicurezza su i luoghi di lavoro, assumendosi espressamente ogni onere e responsabilità nei confronti di terzi, sia privati che P.A. esonerandone, nel contempo esso locatore;

Art. 16) == Il conduttore si assume ogni onere di adeguata custodia e conservazione dei mobili ed immobili, esonerando il locatore da ogni responsabilità per danni di ogni tipo che dovessero derivare dai lavori di riparazione, adeguamento e dall'utilizzo dell'immobile.

Art. 17) == Tutte le eventuali migliorie che il conduttore dovesse apportare alle cose locate resteranno acquisite dal locatore, espressamente escludendosi ogni qualsivoglia diritto del conduttore a risarcimenti o indennizzi di sorta, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo della locazione.

Art. 18) == Il conduttore avrà diritto ed obbligo a provvedere, a proprie cure e spese, per allacciamenti vari (energetici, acqua, fognie ed altro) ed allo smaltimento dei rifiuti. Pertanto, potrà collocare contatori per misurare il consumo delle forniture energetiche, idriche ed altre, restando in suo onere oltre al prezzo di quanto consumato, anche il costo del noleggio, lettura e manutenzione.

Art. 19) == Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per non oltre 40 giorni lavorativi e concordato preventivamente, dei tempi di lavoro e modalità di esecuzione, con la parte conduttrice.

Art. 20) == Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali al locatore anche in uno a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle ore 20, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso, salvaguardando l'esercizio dell'attività del conduttore.

Art. 21) == Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del contratto. Espressamente le parti pattuiscono che l'inadempimento del conduttore in riferimento anche ad uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto, è causa di risoluzione di diritto del contratto stesso.

Art. 22) == La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro avverranno a cura ed onere delle parti in ragione del 50% ognuna;

Art. 23) == Per qualunque contestazione potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Sant'Angelo dei Lombardi;

Art. 24) == Per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile, sia in ipotesi di recesso anticipato che per scadenza contrattuale, si conviene espressamente una penale di € 500,00 (Euro Cinquecento/00), oltre l'ordinario canone.

Art. 25) La parti espressamente e concordemente pattuiscono che la locatrice potrà cedere e trasferire - in tutto o in parte - il presente contratto a nuovo ente societario nonché a terzi (Banche, Istituti Mutuatari, Fondiari, etc.) che si riserva di indicare nel corso del rapporto, cui andranno imputati i propri obblighi e diritti, ed espressamente prestando sin da ora la parte conduttrice proprio assenso

Napoli, 18 maggio 2011


Lioni Gestioni s.r.l.



Fallimento della GDS in liq. s.r.l.

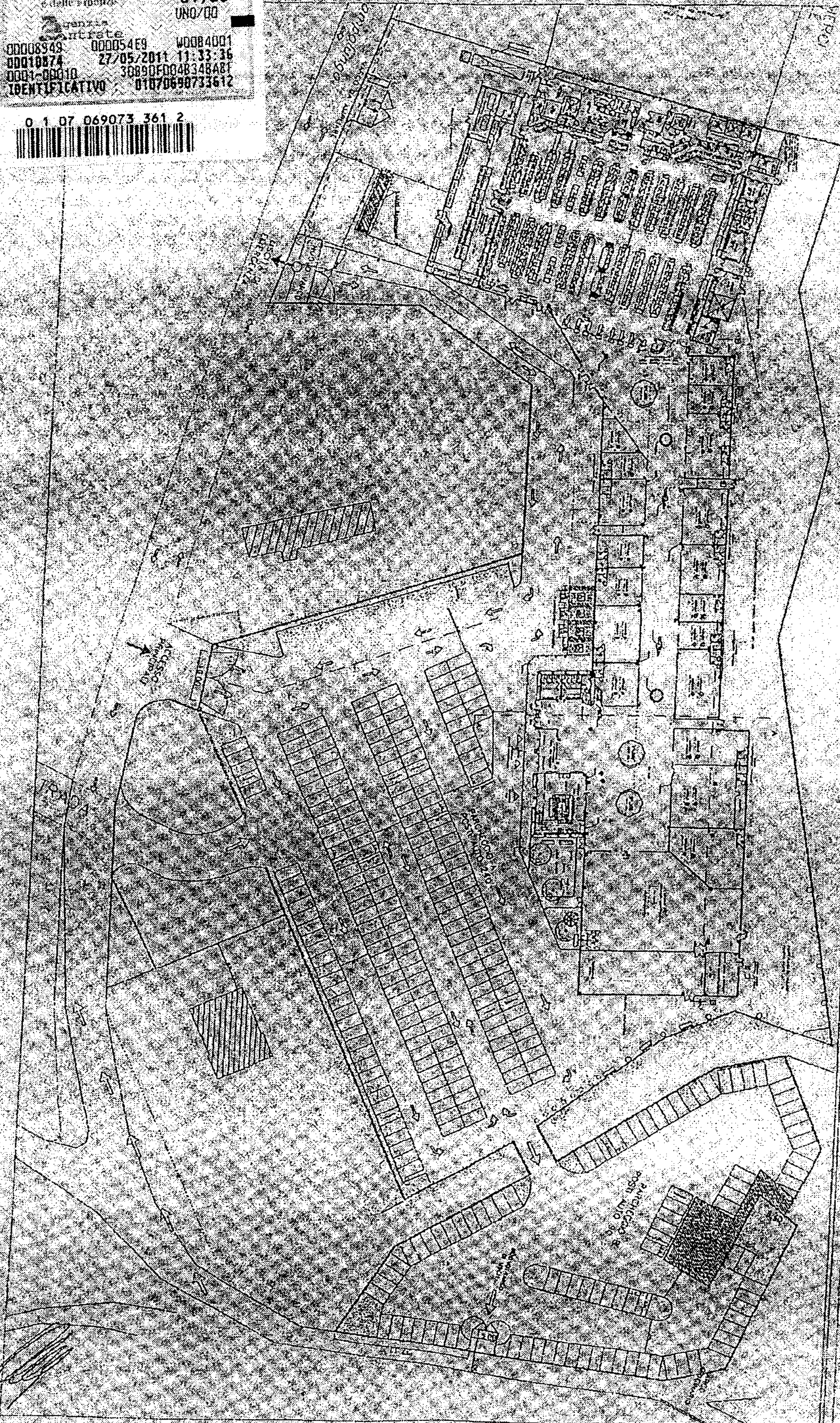
A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, espressamente dichiarano di approvarle specificamente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione, dichiarando di averne preso esatta visione e cognizione e di sottoscriverle, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C.


Lioni Gestioni s.r.l.


Fallimento della GDS in liq. s.r.l.

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Sanzione
Contratto
00008949 000054E9 W0084001
00010874 27/05/2011 11:33:36
0001-00010 30890F0048348A8F
IDENTIFICATIVO 01070690733612

0 1 07 069073 361 2




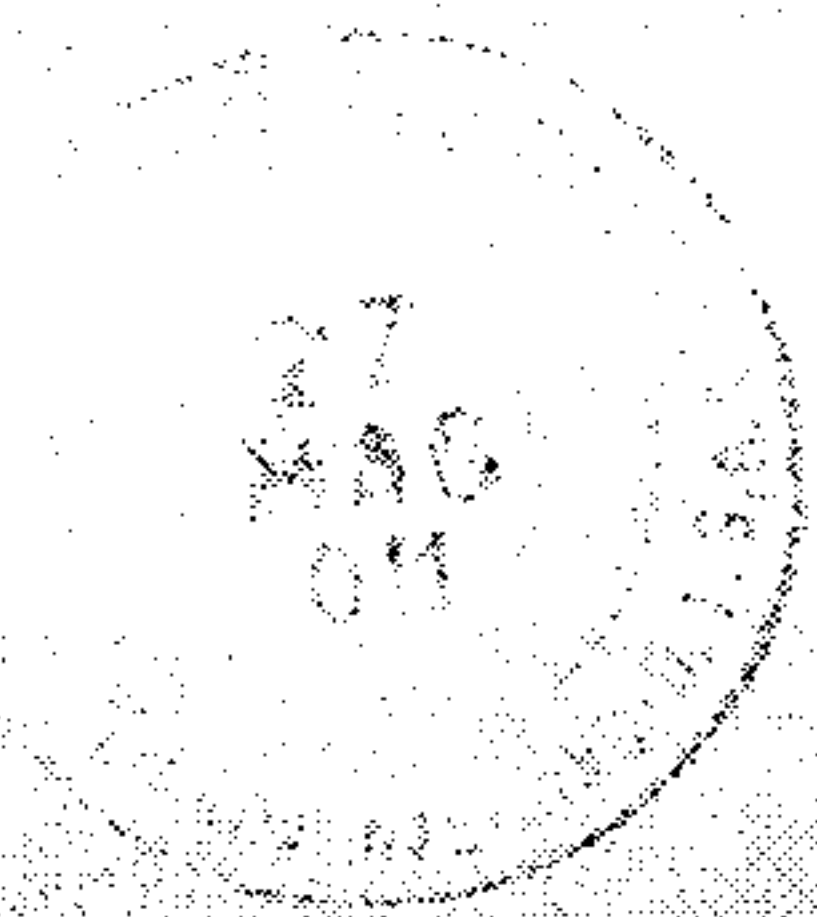
Centro Commerciale "La Fornace"




12/11/11

Registrazione a S. Angelo dei Lombardi il 27 MAG. 2011.
al n. 96 Serie CEE
di cui n. per l'istituzione del n. 4 INVIM
CODICE CONTABILE N. 010
CODICE DI IDENTIFICAZIONE CUB

Fr. Patanella



Agenzia
Astrate
Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Territoriale di Sant'Angelo dei Lombardi
Il Direttore
Angelina Izzo
Sig.ra Franca Patanella