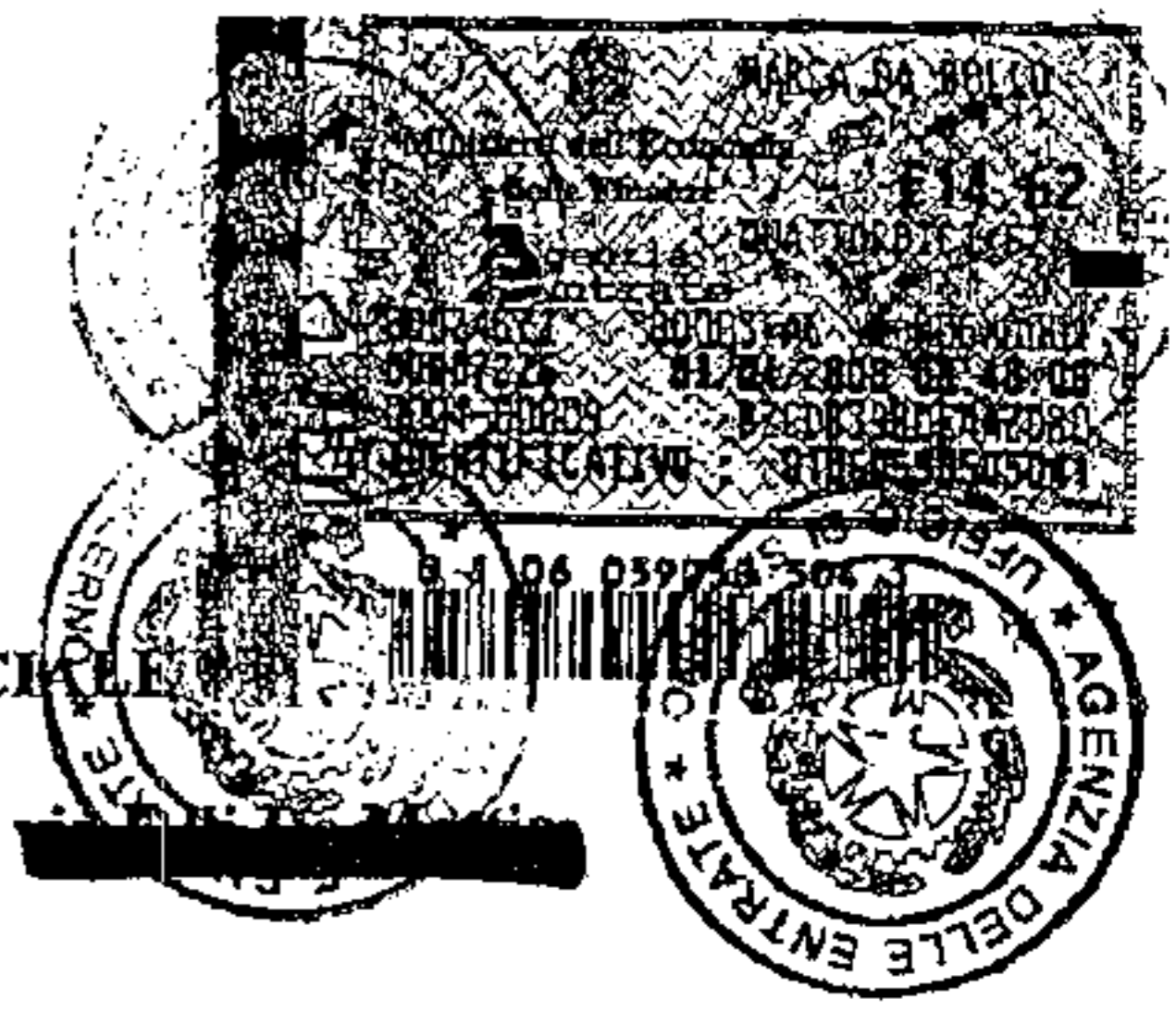


FIL. 110



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

H Sig. [redacted] nato i [redacted] ove risiede alla [redacted]

[redacted]
C.F.: [redacted]

da una parte e dall'altra

La SOC. CAVAMARKET S.P.A. con sede in Salerno alla via Stefano Brun n. 9 ,
Capitale Sociale €. 423.000,00, interamente versato, iscritta al registro delle imprese
di Salerno, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] , giusta i poteri allo stesso
conferiti dalla Statuto sociale , ed elettivamente dom.to per la carica presso la sede
sociale

C.F.: 02139950659

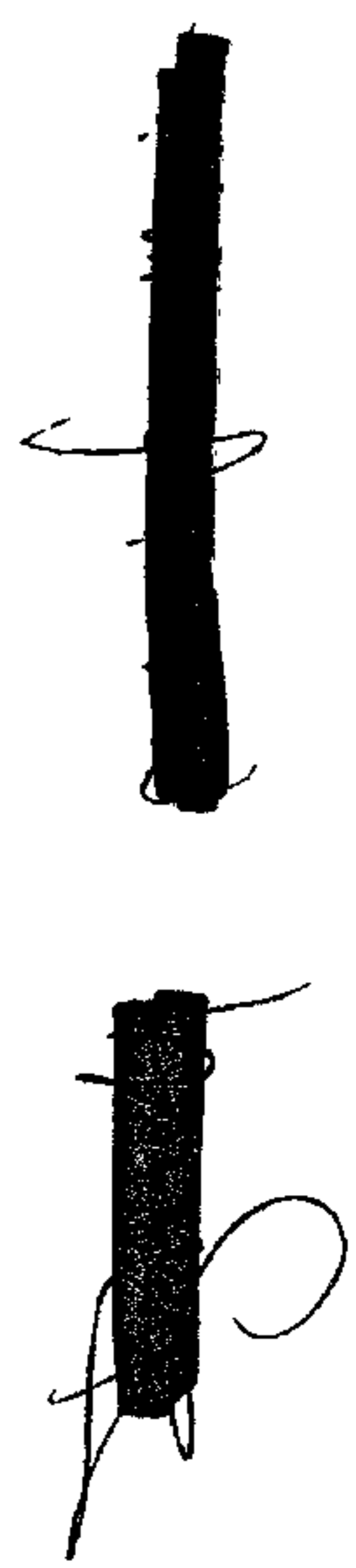
PREMESSO

Il Sig. [redacted] è proprietario in Salerno del locale a destinazione commerciale
alla via Carucci n. 11, rilevato nel N.C.E.U. detto Comune al fl.62, n. 120, sub 123 categ.
C/2, z.c. 1, cl. V, R. C. €. 2.841,55.

I predetti immobili sono stati oggetto di un contratto di locazione con la Soc. C.D.M
s.r.l. , la quale si rendeva morosa nel pagamento dei canoni, per cui il locatore otteneva
dal Tribunale di Salerno la convalida dello sfratto per morosità in data 20.09.2007, con
fissazione del termine del 15.11.2007 per il rilascio ;

-che nelle more dell'esecuzione la Soc. Cavamarket S.p.a. acquistava dalla C.D.M. -
Centro distribuzione Maiolica s.r.l. - rappresentata dall'Avv. Costabile Guercio, quale
Commissario giudiziale, e su parere del G.D. al concordato preventivo Dott. Giorgio
Jachia , il ramo di azienda esercitato nei locali di proprietà Cavaliere ;

-che in data 11.03.2008 il Commissario giudiziale al concordato preventivo ed il Sig.
[redacted] liquidatore della C.D.M. provvedevano alla consegna dei locali alla Soc.
Cavamarket , che accettava in persona del suo Presidente Sig. [redacted] ,
consegnando altresì gli arredi esistenti all'interno dell'immobile , per i quali veniva
accettata la custodia , a titolo gratuito , da parte della Soc. Cavamarket .



Tanto premesso le parti intendono sottoscrivere il presente contratto di locazione regolato dagli articoli seguenti e

CONVENGONO

1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente ed ha valore di patto.

2) **Consenso durata della loc. e riconduzione.**

Il Sig. [REDACTED] concede in locazione alla Soc. Cavamarket s.p.a , rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. [REDACTED] che ad eguale titolo accetta, l'immobile sito in Salerno alla Via Carucci n. 11, meglio rilevato in premessa . La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza 01.04.2008 e termine al 31.03.2014; la stessa si intende tacitamente rinnovata sino al 31.03.2020, atteso che ora per allora il proprietario espressamente rinuncia ad inoltrare disdetta alla scadenza del primo sessennio. Successivamente il contratto si intenderà rinnovato di sei in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata A/R 12 (dodici) mesi prima della scadenza.



La parte conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto dopo il terzo anno di locazione dandone avviso alla parte locatrice, a mezzo racc. ar. da far pervenire almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3) **Canone di locazione** Il canone è convenuto in €. 60.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate da €. 5.000,00 ciascuna, da versarsi a mezzo bonifico bancario entro il giorno 15 (quindici) del mese, oltre oneri accessori ed assicurazione al fabbricato per danni, incendio e atti vandalici. La decorrenza del canone viene convenuta alla data del 01.07.2008, tanto per consentire alla parte conduttrice l'allestimento dei locali con piccoli interventi di manutenzione.

Nel caso di ritardato pagamento dei canoni, fatta comunque salva l'azione per morosità, la parte conduttrice sarà tenuta, senza necessità di costituzione in mora, al pagamento degli interessi moratori.

La prova dei pagamenti potrà essere data solo mediante la esibizione della quietanza rilasciata dalla parte locatrice. E' facoltà del locatore imputare eventuali versamenti a scomputo di partite creditorie pregresse.

[REDACTED SIGNATURE]

per la quale sarà possibile la sublocazione o la cessione purchè venga insieme locata o ceduta l'azienda.

8) Elezione di domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata presso la sede della società in Salerno alla Via Stefano Brun n.9.

9) Spese del contratto. Le spese di registrazione della presente scrittura, seguiranno come per legge, l'imposta di bollo e le quietanze a carico della parte conduttrice.

10) Esonero da responsabilità. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto od omissioni di terzi. La parte locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale ceduto, previo accordo anche telefonico con la conduttrice.

11) Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non previsto dal presente, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, nonché quelle della L.392/78, e sue successive ed eventuali modifiche, gli usi locali, non incompatibili con la legge predetta.

Per quanto attiene all'uso disciplinare del bene locato e delle parti comuni, nonché ai rapporti fra condomini, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali di igiene e di Polizia Urbana.

12) Prova scritta. Qualunque modifica al presente può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto. Eventuali comportamenti o tolleranze del locatore non costituiscono in nessun caso modificazioni dei patti che precedono o degli atti che, in prosieguo, per iscritto, venissero stipulati.

13) Deposito cauzionale. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente la parte conduttrice versa la somma di €. 10.000,00 (euro diecimila/00) a titolo di deposito cauzionale, che sarà restituita alla riconsegna dell'immobile previa verifica di eventuali danni allo stesso ed esibizione delle ultime quietanze di pagamento per le utenze. In caso di cessione dell'azienda, o ramo di essa, la parte conduttrice si obbliga a stipulare una polizza fideiussoria bancaria, pari ad un anno di locazione, rinnovabile, a prima richiesta, nei

termini della cessione stessa. Tale polizza annualmente rinnovabile garantirà le obbligazioni contrattuali con il presente assunte. La presente clausola viene sottoscritta quale clausola essenziale al contratto

14) **Codice Fiscale.** Ciascuna delle parti con la sottoscrizione del presente contratto di locazione assume nei confronti del Fisco diretta responsabilità in ordine agli obblighi derivanti dal D.P.R. 2/11/76 n.784 per l'indicazione del proprio numero di Codice Fiscale, riportato nel presente atto. La parte conduttrice, in particolare, ai fini dell'impegno anzidetto si obbliga a comunicare alla parte locatrice ogni variazione che il proprio numero di codice fiscale avesse a subire in futuro.

L.C.S.

Salerno, 03.04.2008

IL LOCATORE



[Redacted signature]

LA SOC CONDUTTRICE

[Redacted signature]

UFFICIO DI SALERNO
E 1203,72 al N. 3463 Mod.

Esatte f. _____ Eseguita registrazione
Serie III

3 APR 2008

Il Dirigente
Capo Area Servizi
Dott.ssa Ersilia Strumia

[Handwritten signature]

