

COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI DI  
SCALIA GROUP S.R.L.

INVITO A OFFRIRE

La società Scalia Group  
con sede in Palermo nella via Maresciallo Caviglia n. 10, (C.F. 04453560825 –  
ind. pec [scaliagroupsrl@pec.it](mailto:scaliagroupsrl@pec.it)), in persona del legale rapp.te pro),d'ora in avanti  
anche "Scalia Group",

Manifesta

l'interesse a raccogliere e valutare proposte di acquisto relativamente al  
seguente immobile :

-Locale commerciale sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 /  
via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1.

Come possibile evincere dalla relazione di stima a firma dell' Ing. Fabio  
Cardona cui espressamente si rimanda (allegato sub lett. "A") *"in atto la  
destinazione catastale è negozio C1 con planimetria conforme allo stato dei luoghi per  
una superficie complessiva di 289 mq. L'immobile è munito di impianto elettrico a  
norma e presenta rifiniture di lusso quali i soffitti affrescati e pavimenti dell'epoca"*.

**Le proposte dovranno essere formulate al prezzo minimo di euro 1.312.500,00  
oltre iva se dovuta.**

Oltre al prezzo, il proponente deve espressamente accollarsi qualsiasi onere,  
anche tributario, che si renderà necessario per attuare il trasferimento.

L'offerente, inoltre, dovrà impegnarsi - ove dovesse rendersi acquirente del  
predetto immobile - a concederlo contestualmente in locazione alla SCALIA  
GROUP s.r.l. alle seguenti condizioni :

- Durata : sei anni più ulteriori sei anni. Alla prima scadenza contrattuale,  
tuttavia, parte locatrice non potrà comunicare disdetta se non nei casi e termini  
nonché con le formalità previste dagli artt. 29 e 30 della L.392/78.
- Canone : euro 7.500,00 oltre iva se dovuta in ragione di mese, ad eccezione del

primo anno di locazione che vedrà invece il canone ridotto ad euro 7.000,00 oltre iva in ragione di mese.

L'offerente si dovrà dunque impegnare irrevocabilmente a sottoscrivere **L'ACCORDO QUADRO** avente il testo conforme a quello esposto all'art. 2 del presente invito, e dunque anche a stipulare il contratto di locazione avente il testo conforme a quello allegato (all.a) al predetto accordo quadro .

**La pubblicazione del presente invito non costituisce offerta al pubblico.**

### **1. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte, dovranno essere depositate entro e non oltre il 27 marzo 2025 alle ore 12.00, in busta chiusa presso lo studio dell'esperto nominato nell'alveo della presente composizione negoziata della crisi, dott. Eugenio Colonna Romano sito in Palermo in via Marchese di Villabianca VIA M.SE DI VILLABIANCA 101 – 90143 PALERMO (PA) – previa appuntamento da richiedere al seguente indirizzo pec [eugenio.colonnaromano@pec.commercialistipa.it](mailto:eugenio.colonnaromano@pec.commercialistipa.it)

Sul fronte della busta dovrà essere indicato oltre al nome del depositante anche l'indirizzo pec mail scelto per le comunicazioni.

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene sopra descritti, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile.

Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta libera e dovranno specificare il cespite per il quale sono formulate, il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di

rappresentanza legale).

In caso di offerta presentata da minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare.

In caso di offerte formulate congiuntamente da più soggetti, al momento dell'apertura delle buste sarà necessaria la presenza degli offerenti o, in alternativa, di soggetto munito di regolare procura notarile rilasciata precedentemente.

In caso di offerta formulata per persona fisica o giuridica da nominare, si seguirà la disciplina prevista dagli artt. 1401 e segg. del c.c.

In ogni caso, l'offerente dovrà dichiarare un indirizzo pec mail (o, in subordine semplice e-mail) ove effettuare le comunicazioni, o in alternativa, eleggere domicilio presso il Comune di Palermo.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta;
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che, nel caso di specie non potrà essere inferiore ad euro 1.312.500,00 oltre iva se dovuta, a pena di inefficacia della offerta;
- c) l'impegno a corrispondere il suddetto prezzo (detratta la cauzione di cui si dirà) entro e non oltre i seguenti termini
  - euro 100.000,00 entro e non oltre il termine di 40 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile in favore della Scalia Group s.r.l.
  - il residuo prezzo di aggiudicazione oltre l'iva sull'intero, se dovuta, dovrà essere versato entro e non oltre 80 giorni dall'aggiudicazione stessa e comunque contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ;
- d) espressa dichiarazione dell'offerente avente ad oggetto *"la conoscenza e l'integrale accettazione delle condizioni di vendita riassunte in seno all'avviso di vendita ivi compreso l'obbligo di concessione in locazione del cespite eventualmente"*

aggiudicato alla Scalia Group s.r.l." che sarà pubblicizzato;

e) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

f) l'impegno a sottoscrivere l'accordo quadro avente il testo conforme a quello esposto all'art. 2 del presente invito, e dunque anche a stipulare il contratto di locazione avente il testo conforme a quello allegato (all.a) al predetto accordo quadro .

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 4% del prezzo offerto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Scalia Group s.r.l. ; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del dott. Eugenio Colonna Romano.

Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta;

**L'apertura delle buste si svolgerà il giorno 28 marzo 2025 alle ore 12.00** a cura della società Scalia Group s.r.l. presso lo studio dell'avv. Gaspare Spedale in Palermo in Piazza Vittorio Veneto n. 3, alla presenza dell'esperto nominato dott. Eugenio Colonna Romano secondo le seguenti modalità:

-i) **nel caso in cui pervengano una o più offerte valide**, tenuto conto che la società ha già ricevuto un'offerta irrevocabile, si procederà immediatamente ad una gara tra gli offerenti così regolata :

a) Prezzo base: l'offerta più alta pervenuta ;

b) Aumento minimo : euro 20.000,00:

c) Termine e modalità per migliorare l'offerta : 3 minuti mediante alzata di mano e comunicazione del prezzo offerto ;

d) Al termine, la società restituirà i titoli consegnati in deposito cauzionale agli offerenti non aggiudicatari.

iii) **Nel caso di mancata adesione degli offerenti alla gara**, si procederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene immobile in virtù della migliore offerta

tra quelle depositate o, in caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

\* \* \* \*

La Scalia Group s.r.l. sarà libera di accettare o meno le offerte ricevute senza alcun obbligo di motivazione.

\* \* \* \*

## **2. ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE**

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del bene oggetto della vendita, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

i) La società Scalia Group e l'aggiudicatario provvisorio sottoscriveranno scrittura privata / accordo quadro che configurerà contratto preliminare unilaterale, avente il seguente contenuto

### **ACCORDO QUADRO**

*Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra le parti, le sottoscritte:*

**- SCALIA GROUP \_\_\_\_\_;**

*Da una parte e dall'altra*

**- AGGIUDICATARIO PROVVISORIO**

### **PREMESSO**

*Che nell'alveo della procedura di composizione negoziata della Scalia Group s.r.l. è stato formulato un invito a offrire avente ad oggetto "Locale commerciale sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 / via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1";*

*Che all'esito \_\_\_\_\_ è stato individuato quale aggiudicatario provvisorio;*

*Che l'offerta da esso formulata è pari ad € \_\_\_\_\_;*

*Tutto ciò premesso e ritenuto, Scalia Group s.r.l. e l'aggiudicatario sottoscrivendo la presente scrittura privata che configurerà contratto preliminare unilaterale, convengono e stipulano quanto segue:*



**Art. 1. TRASFERIMENTO DEL CESPITE**

1.1. L'aggiudicatario provvisorio si obbliga ad acquistare l'immobile sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 / via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1 al prezzo di euro (PREZZO AGGIUDICAZIONE) oltre iva se dovuta.

Il trasferimento avverrà **mediante acquisto del cespite da potere della Scalia Group, che a sua volta ne avrà preventivamente acquisito la titolarità da potere della società proprietaria che attualmente lo concede in leasing a Scalia Group.**

Pertanto: a) i due atti di compravendita (Società di Leasing – Scalia Group e Scalia Group – aggiudicatario) verranno stipulati il medesimo giorno e senza soluzione di continuità, innanzi al medesimo notaio scelto di comune accordo dalle parti; b) al fine di consentire a Scalia Group di rendersi cessionaria dell'immobile dalla società di Leasing, l'aggiudicatario corrisponderà alla società di Leasing l'importo dovuto da Scalia Group per l'estinzione anticipata del rapporto di locazione finanziaria e l'acquisto; tale anticipazione configurerà "acconto prezzo" relativo al secondo atto di trasferimento (Scalia Group – aggiudicatario).

1.2. L'aggiudicatario si impegna a corrispondere il prezzo pattuito come segue:

- i) euro (CAUZIONE CONSEGNATA AL MOMENTO DELL'OFFERTA) alla sottoscrizione del presente accordo quadro a titolo di acconto prezzo, che verrà versato a mezzo assegno circolare non trasferibile.
- ii) euro 100.000,00 saranno versati entro 40 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto a titolo di ulteriore acconto sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile.
- iii) il saldo oltre iva sul totale se dovuta, sarà versato il giorno del rogito di compravendita anche mediante accesso al credito bancario.

1.3. Il termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita è fissato entro giorni 80 dalla sottoscrizione del presente contratto. La Scalia Group si riserva il diritto

di postergare tale termine di massimo 60 giorni. In tale ipotesi dovrà comunicarlo entro 20 giorni prima della data ultima prevista per la stipula.

1.4. L'immobile in oggetto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori e pertinenze e dipendenze, servitù attive e, per quelle passive, se legalmente costituite, tutto incluso e nulla eccettuato.

L'aggiudicatario dichiara di ben conoscere lo stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile e dichiara, inoltre, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente

Dichiara, inoltre, di non aver rilevato vizi tali da rendere l'unità immobiliare inidonea all'uso convenuto, ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 c.c.).

1.5. Al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita verrà trasferito all'acquirente esclusivamente il possesso mediato in considerazione di quanto pattuito tra le parti all'art. 2 del presente accordo quadro.

1.6. In ogni caso, l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale.

Convengono e specificano pertanto le parti:

a) che dovranno essere sussistenti entro il termine concordato per il definitivo atto pubblico di trasferimento:

- la regolarità e la piena conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche;
- la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'immobile;
- la conformità degli impianti alle normative vigenti;
- l'avvenuto rilascio della certificazione energetica;
- l'inesistenza di oneri condominiali pregressi e/o di ulteriori oneri di qualsiasi tipo;
- la completa libertà dell'immobile da formalità pregiudizievoli dipendenti da iscrizioni e/o trascrizioni di qualsiasi tipo, da imposte e/o tasse arretrate nonché da ogni altro vincolo, peso ed onere;

b) e che l'efficacia del presente contratto è risolutivamente subordinata, nell'esclusivo interesse della parte promittente acquirente, al caso di insussistenza entro il termine stabilito per l'atto pubblico di trasferimento anche di uno soltanto dei presupposti sopra elencati e/o, in ogni caso, dei presupposti comunque necessari per il valido trasferimento dell'immobile; nel caso di avveramento della condizione il presente contratto diverrà definitivamente inefficace non appena la promittente acquirente comunicherà a Scalia Group di volersene avvalere, e il Notaio depositario restituirà alla parte promittente acquirente gli importi ricevuti in deposito entro sette giorni dalla relativa richiesta.

1.7. Le spese, imposte e tasse relative allo stipulando atto notarile di compravendita nonché di intermediazione immobiliare sono previste come per legge.

## **Art. 2. LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

2.1. Contestualmente alla stipula del rogito di compravendita come pattuito al par. 1 le parti si impegnano a sottoscrivere un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 / via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1, in forza del quale la Scalia Group diverrà conduttrice del cespite.

2.2. Nel dettaglio, le condizioni essenziali che regoleranno lo stipulando contratto di locazione saranno le seguenti:

- Durata : sei anni più ulteriori sei anni. Alla prima scadenza contrattuale, tuttavia, parte locatrice non potrà comunicare disdetta se non nei casi e termini nonché con le formalità previste dagli artt. 29 e 30 della L.392/78.

- Canone : euro 7.500,00 oltre iva se dovuta in ragione di mese, ad eccezione del primo anno di locazione che vedrà invece il canone ridotto ad euro 7.000,00 oltre iva in ragione di mese.

2.3 Le parti si impegnano a stipulare il contratto di locazione avente il testo conforme a quello allegato alla lettera "A" del presente atto

\* \* \* \* \*



Allegato A ALL'ACCORDO QUADRO  
TESTO CONTRATTO DI LOCAZIONE  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, dell'anno 2025, sono presenti:  
**AGGIUDICATARIO** ora in avanti anche " \_\_\_\_\_ " o "locatrice"

**Da una parte e dall'altra**

- **Scalia Group s.r.l** con sede in Palermo nella via Maresciallo Caviglia n. 10, (C.F. 04453560825 – ind. pec scaliagroupsrl@pec.it), in persona del legale rapp.te pro tempore, d'ora in avanti anche "Scalia Group" o "conduttrice"

**PREMESSO**

- Che \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'immobile sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 / via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1

- Che la conduttrice – già in possesso del suddetto cespite in forza di diverso titolo - ha manifestato alla proprietaria l'interesse a condurre in locazione l'immobile.

Tutto ciò premesso e ritenuto, le suddette parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 – Oggetto della locazione**

La \_\_\_\_\_ concede in locazione alla Scalia Group s.r.l. che accetta, l'immobile sito nel comune di Palermo in Piazza Castelnuovo n. 50 / via della Libertà n. 2, in C.F. al foglio 133, particella 77 sub 4, cat. C/1

Per una migliore identificazione dell'immobile si allega la relativa planimetria.

**Art. 2 – Durata.**

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza da oggi.

Alla prima scadenza contrattuale la parte locatrice non potrà comunicare disdetta nei casi e termini, nonché con le formalità, previsti dagli art. 29-30 della L. 392/78.

Successivamente alla prima scadenza, la locazione sarà tacitamente rinnovata di sei anni in sei anni, in mancanza di disdetta da comunicarsi da parte della locatrice con lettera raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto.

Le parti convengono espressamente che, salve diverse disposizioni di legge e comunque solo se inderogabili e solo nella misura in cui risulteranno concretamente applicabili tra le parti medesime, la ritardata restituzione dell'immobile successivamente alla scadenza o alla risoluzione del contratto (anche se dovuta a proroghe legislative e/o giudiziali di qualsiasi tipo di esecuzione degli sfratti) comporterà l'obbligo del conduttore di corrispondere a titolo di indennità di occupazione e di penale, per ogni mese o frazione di mese di detenzione dell'immobile dopo la scadenza del contratto, una somma equivalente all'ultimo canone dovuto al momento della regolare scadenza o della risoluzione del contratto, maggiorato del 100% (cento per cento), salva sempre la risarcibilità dei danni ulteriori.

**Art. 3 – Canone e deposito cauzionale**

Il canone della locazione viene globalmente concordato in complessivi € 90.000/00 (novantamila/00) annui oltre IVA se dovuta, da corrispondere mediante ratei mensili

anticipati di € 7.500/00 (settemilacinquecento/00) ciascuno, ad eccezione del primo anno di locazione che vedrà invece il canone ridotto ad € 84.000/00 (ottantaquattromila/00) annui oltre IVA se dovuta da corrispondere mediante ratei mensili anticipati di € 7.000/00 (settemila/00) ciascuno

Dunque, ai fini dell'imposta di registro relativa al primo anno di contratto, si precisa che il canone afferente tale periodo ammonta ad euro 84.000,00.

Il canone come sopra concordato dovrà essere versato alla parte locatrice entro il giorno uno di ogni mese a mezzo bonifico bancario con valuta e disponibilità fissa per il beneficiario con espressa esclusione di ogni altro mezzo di pagamento.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, rinviato o compensato in conseguenza di pretese od eccezioni della parte conduttrice, che, ove esistenti, dovranno invece essere azionate separatamente.

Il mancato tempestivo pagamento anche parziale di una sola rata di canone e/o degli oneri condominiali costituirà senz'altro atto la parte conduttrice in mora, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con la conseguente risoluzione del contratto a suo danno e spese ai sensi dell'art. 1456 c.c, fermo in ogni caso l'obbligo di corresponsione degli interessi di mora commerciali ai sensi del D. Lgs. 231/2022.

A garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento dell'obbligazione di pagamento dei canoni per l'intera durata della locazione e di tutte le ulteriori obbligazioni assunte in forza del presente contratto la conduttrice versa in favore della parte locatrice a titolo di deposito cauzionale la somma di € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) pari a una mensilità di canone ordinario a mezzo \_\_\_\_\_. L'importo come sopra depositato sarà restituito soltanto dopo che – definitivamente cessato il rapporto di locazione e restituito l'immobile locato alla parte locatrice – sarà accertata la regolare ed esatta esecuzione di tutte le obbligazioni scaturenti dal contratto di locazione.

#### **Art. 4 – Aggiornamento Istat**

Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno, a norma dell'art. 32 della legge 392/78, in favore della parte locatrice, che avrà diritto di esigere in ogni tempo le somme di cui risulterà creditrice alla stregua di quanto sopra.

La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge.

#### **Art. 5 - Destinazione d'uso.**

Le parti convengono che l'immobile come sopra locato sarà destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di articoli di abbigliamento e che la detta destinazione d'uso non potrà essere variata senza il consenso scritto della parte locatrice, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La violazione della destinazione d'uso come sopra concordata o modificata comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **Art. 6 – Cessione e sublocazione.**

Sono espressamente vietate tanto la cessione del contratto di locazione quanto la facoltà di sublocazione in favore di terzi (persone fisiche e/o società e/o altri enti), e la violazione del superiore divieto comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., perché così espressamente convenuto.

**Art. 7 - Stato di manutenzione, consegna e patti accessori**

La parte conduttrice è stata già immessa nella materiale detenzione dell'immobile mediante consegna delle chiavi di accesso.

La parte conduttrice dichiara di avere esaminato l'immobile e di averlo trovato in ottimo stato di manutenzione, obbligandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato locativo.

La parte conduttrice, in particolare:

a) riconosce la piena idoneità fisica e giuridica alla destinazione d'uso sopra concordata dell'immobile locato, esonerando espressamente da ogni relativo obbligo e/o onere e/o responsabilità la parte locatrice;

b) in ogni caso, assume a proprio esclusivo rischio l'eventuale inidoneità fisica o giuridica del bene alla detta destinazione d'uso escludendo espressamente che tale inidoneità possa costituire motivo di risoluzione del contratto e/o di riduzione del canone anche nell'ipotesi di concreta impossibilità fisica e/o giuridica di adibire il bene alla citata destinazione d'uso, confermando anche in tal caso la parte conduttrice il proprio interesse alla persistenza del rapporto di locazione e la propria volontà di prosecuzione del medesimo;

c) conseguentemente, assume a proprio esclusivo rischio il mancato rilascio da parte della P.A di licenze, autorizzazioni, permessi, certificazioni di agibilità e, in genere, dei necessari provvedimenti abilitativi all'uso concordato e/o la modifica e/o la revoca dei medesimi, così come ogni altro provvedimento, evento o causa in concreto impeditivi del citato uso ivi compresa l'ipotesi del mancato o ridotto uso per molestie e/o immissioni lamentate da terzi confinanti limitrofi e vicini, esonerando espressamente da ogni relativo onere e/o responsabilità la parte locatrice;

d) e, infine, assume comunque a proprio esclusivo carico ogni onere economico comunque connesso a qualsiasi opera e/o adeguamento delle strutture e/o degli impianti eventualmente necessari ai fini della detta destinazione d'uso anche in forza di provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi attualmente vigenti e/o futuri, fermo restando che ogni opera e/o adeguamento dovranno comunque essere previamente assentiti per iscritto dalla parte locatrice in conformità a quanto concordato nel successivo art. 9.

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata, che dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia.

Essa sin d'ora esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano provenire dal fatto doloso o colposo di altri condomini, inquilini o di terzi in genere, nonché da eventuali interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla volontà della parte locatrice medesima.

La parte conduttrice, ancora, si obbliga espressamente a non recare danni o molestia alcuna ad altri ed esonera la parte locatrice da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta in ordine ai predetti danni e molestie arrecati a terzi assumendone in via esclusiva tutti i relativi oneri economici e conseguenze giuridiche.

*La parte conduttrice si obbliga inoltre ad osservare il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare.*

*In deroga agli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento dei danni o spese o riduzione di canone qualora per riparazioni necessarie, modifiche o miglioramenti all'interno e/o all'esterno delle unità immobiliari locate o dei fabbricati di cui esse fanno parte dovesse risultare limitato o temporaneamente escluso l'uso e il godimento dei beni locati.*

*La parte conduttrice si obbliga a rispettare, nell'ambito dell'attività svolta nei locali come sopra locati, tutta la normativa civile, penale ed amministrativa, le disposizioni di legge, i regolamenti, le circolari ed ogni altra norma e/o prescrizione in genere emanata dalle competenti Autorità statali e/o locali ed a tenere indenne la parte locatrice da qualsiasi peso, onere economico, tributo o sanzione derivante dalla applicazione e/o dalla violazione di qualsivoglia provvedimento normativo, regolamentare e/o amministrativo relativo alla detta attività e/o connesso al suo svolgimento presso l'immobile locato.*

#### **Art. 8 - Innovazioni, miglioramenti ed addizioni**

*La parte conduttrice non potrà apportare all'unità immobiliare come sopra locata alcuna modifica, innovazione, addizione o miglioria che comportino alterazione della struttura dell'immobile o variazioni alla consistenza o alla sistemazione catastale o alla distribuzione interna o al rivestimento dei vani dello stesso e/o eseguire opere di qualsiasi altro tipo senza preventivo consenso scritto della parte locatrice, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed il diritto della parte locatrice al pagamento - anche a titolo di penale - di un importo corrispondente a diciotto mensilità di canone (considerato nella misura ordinaria come sopra concordata al superiore articolo tre e non nelle misure ridotte ivi pattuite), salva in ogni caso la risarcibilità di tutti gli ulteriori danni.*

*In ogni caso, le parti convengono espressamente il diritto della parte locatrice - in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592-1593 cod. civ. - di ritenere al termine del rapporto tutti i lavori, opere, accessioni, addizioni e migliorie - anche se espressamente autorizzate - comunque eseguite durante la locazione senza nulla corrispondere alla parte conduttrice a titolo di indennizzi di alcun genere o, in alternativa, di richiedere la rimessione in pristino dei locali a spese della parte conduttrice, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento di tutti gli ulteriori danni.*

#### **Art. 9 - Riparazioni.**

*Le parti convengono che rimangono a carico della parte conduttrice tutte le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile locato.*

*Le riparazioni non eseguite dalla parte conduttrice potranno essere eseguite dalla parte locatrice verso la quale la conduttrice sarà tenuta a rimborsare la relativa spesa senza indugio a semplice richiesta.*

#### **Art. 10 - Oneri accessori**

*Sono a carico della conduttrice tutte le spese di cui ai contratti di utenza (ivi comprese ove necessarie quelle di voltura della relativa intestazione che la parte conduttrice si obbliga a richiedere entro quindici giorni dalla decorrenza del presente contratto,*



provvedendo altresì a tutti i relativi adempimenti, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.) in relazione alla attività esercitata nei locali condotti in locazione - quali quelli di energia elettrica, acqua, gas, telefono e simili -, le spese relative alla manutenzione straordinaria dei relativi impianti, nonché ogni onere economico e/o fiscale derivante da imposte, tasse e tributi, anche locali, di ogni tipo (quali, a titolo meramente esemplificativo, la tasse su pubblicità, pubbliche affissioni, occupazioni di strade, suolo, aree e spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio, smaltimento rifiuti, etc.) connessi alla detenzione e/o occupazione e/o utilizzazione dell'immobile locato o, ancora, all'attività ivi svolta.

La conduttrice si obbliga inoltre a corrispondere gli oneri condominiali, ivi incluso il compenso dell'amministratore, se e nella misura nella quale risultino dovuti per legge.

La violazione ad opera della parte conduttrice di anche uno soltanto degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., perché così espressamente convenuto

#### **Art. 11 – Ispezioni**

La parte locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare o fare ispezionare e/o visitare da terzi i locali affittati con un preavviso di ventiquattro ore.

#### **Art. 12 - Spese.**

Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto, del rilascio di una copia registrata per la parte locatrice, delle eventuali rinnovazioni o proroghe, nonché delle quietanze e relative tasse, sono a carico di entrambe le parti in egual misura. L'onere di provvedere alla registrazione ed ai pagamenti periodici della relativa imposta è a carico della parte conduttrice.

#### **Art. 13 - Rinvio.**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. 392/78 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali.

#### **Art. 14 - Patti aggiuntivi o modificativi.**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

#### **Art. 15 – Foro competente**

Le parti convengono espressamente che qualunque controversia relativa alla interpretazione, alla esecuzione, alla risoluzione, alla validità e/o in qualunque altro modo connessa al presente contratto è sin d'ora devoluta alla competenza esclusiva del foro di Palermo.

#### **Art. 16 – Attestato di prestazione energetica**

La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione - comprensiva dell'attestato di prestazione energetica - in ordine alla attestazione della prestazione energetica.

#### **Art. 17 - Privacy**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 GDPR le parti del presente contratto, scambiatesi le dovute informative, si autorizzano



*reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali ed identificativi, necessari ai fini dell'attuazione e dell'esecuzione del presente contratto.*

L.C.S.

Parte locatrice


ASTE  
GIUDIZIARIE®  
conduttrice

Parte


Scalia Group srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®


\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara presuppongono l'integrale conoscenza dell'invito a offrire nonché della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del ben.


ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni vengono posti in vendita con tutti i relativi diritti ed obblighi, quote condominiali, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.


ASTE  
GIUDIZIARIE®

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al rogito notarile (onorario notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre) .


La vendita è soggetta alle forme di pubblicità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A tal fine copia del presente avviso di vendita verrà pubblicata sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), unitamente alla relazione di consulenza tecnica completa di planimetria e fotografie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per visionare gli immobili è necessario formulare apposita "richiesta prenotazione visita" al seguente recapito : [scaliagroupsrl@pec.it](mailto:scaliagroupsrl@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(inviando la richiesta per conoscenza anche a [eugenio.colonnaromano@pec.commercialistipa.it](mailto:eugenio.colonnaromano@pec.commercialistipa.it)).

ASTE  
GIUDIZIARIE®