



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIO

FRA I SOTTOSCRITTI

1) - LUIGI RAFFO, nato il 29.07.1928 in Carrara ove risiede in Via Vicinale Belvedere n° 17. (Cod. Fisc.: RFF LBU 20P22 B0321),

- ROMANO RAFFO, nato il 12.08.1932 in Carrara ed ivi residente in Via Cucchiari n° 10 (Cod. Fisc.: RFF RMN 30H1P B032F),

- VALLERO RAFFO, nato il 20.06.1937 in Carrara e residente in Lido di Camaiore, Via Carducci n° 51 (Cod. Fisc.: RFF VLP 30H20 B032C);

nella loro qualità di comproprietari pro indiviso di quanto appresso da una parte

E

2) A. MUSETTI RAFFO S.R.L., con sede in Carrara Via Cucchiari n° 10, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Massa al n° 1320, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore delegato Signor Luigi Raffo, (Cod. Fisc.: 0012-0000000), dall'altra parte

SI CONVIENE E SI STIPULA

DESCRIZIONE DELLE COSE LOCATE

Immobile sito in Carrara (Via del Cavaliere - Via Cucchiari) catastalmente consisto nel N.C.E.U. Comune di Carrara foglio 48 mappali 183 - 212.

CONDIZIONI GENERALI

- 1°) STATO DELL'IMMOBILE LOCATO: al grezzo con soli intonaci, senza infissi né impianti elettrici, idrici, di riscaldamento e sanitari. Sarà facoltà della conduttrice di ultimare la costruzione del suddetto fabbricato sulla base di regolare concessione edilizia da rilasciarsi dal Comune di Carimate, procedendo alle divisioni interne che riterrà più opportune.
- 2°) DESTINAZIONE ED USO: dovrà essere destinato ad uffici. E' vietata qualsiasi diversa, anche se parziale, destinazione.
- 3°) MANUTENZIONE: ultimati i lavori necessari per utilizzare il bene secondo lo scopo sopra descritto, sarà a carico e cura della conduttrice e con la diligenza del buon padre di famiglia, l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria.
- 4°) CANONI E UTENZE: acqua potabile, gas, energia elettrica per illuminazione, riscaldamento ed altri usi, telefono, teler, tutto immondizia, contributi e canoni di allacciamento fognario, vigilanza notturna nonché combustibili. I relativi canoni sono posti a carico della Conduttrice.
- 5°) PREVENZIONE INCENDI: la Conduttrice dovrà stipulare (in prima Compagnia, congrua polizza che



copra, anche in favore dei locatori, i rischi degli incendi e degli scoppi, la responsabilità civile in genere e i danni provocati a terzi.

6°) LUOGO E TERMINI DEL PAGAMENTO DEL CANONE DI AFFITIO E RIMBORSI SPESE COMUNI: Ad ogni singola scadenza con rimessa diretta. Il canone sarà accompagnato dall'importo del bollo relativo e dai vari rimborsi eventualmente dovuti.

7°) CESSIONE CONTRATTO O SUBAFFITTO: devono essere autorizzati per iscritto dai concedenti.

8°) RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA: Qualunque sia il motivo della cessazione o della risoluzione del contratto, l'immobile locato dovrà essere restituito nello stato in cui lo stesso si troverà. La conduttrice non potrà richiedere alcun rimborso per le opere eseguite per porre l'immobile in condizioni di essere utilizzato secondo la destinazione espressamente indicata.

9°) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: Risoluzione automatica del contratto, di pieno diritto, senza obbligo di atti giudiziali o di costituzione in mora, senza possibilità della sua purgazione né sanatoria giudiziali, in caso di violazione anche di una delle clausole generali numeri due, tre, quattro, cinque e sette, e/o delle clausole

particolari di seguito convenute ed approvate.

CONDIZIONI PARTICOLARI

10°) DECORRENZA DELLA LOCAZIONE. La locazione decorrerà dalla data odierna.

11°) DURATA DELLA LOCAZIONE: Anni nove. Se non disdetta con raccomandata con il preavviso di anni uno si rinnoverà tacitamente alle stesse condizioni come per legge per altri 6 anni salvi gli aumenti del canone o delle eventuali migliori condizioni per i locatari che potranno essere stabilite dalle leggi future.

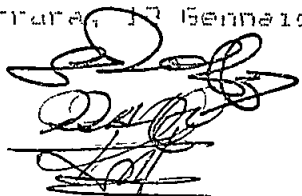
12°) CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è pagabile in rate mensili anticipate di L. 1.000.000 (seicentomila).

13°) RIVALUTAZIONE CANONE (AGGIORNAMENTO): automatica; la prima volta, a iniziare dal 18 Gennaio 1989 da applicarsi sul canone a tale data e con riferimento all'anno 1988, successivamente, di anno in anno, nella misura, secondo la legge attuale, del 75% (settantacinque per cento) della variazione del prezzo di acquisto della lira rilevata dall'ISTAT. E ciò a prescindere, per espressa deroga, dalla circostanza che il locatore abbia o meno avanzato richiesta di aumento.

Sarà applicabile ogni emananda disposizione di legge.

in materia che sia più favorevole ai locatori.

Carrara, 17 Gennaio 1988



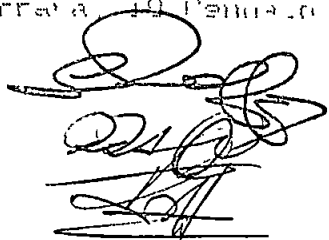
A. MUSETTI - RAFFO s.r.l.

UN AMMINISTRATORE
DELEGATO



Si approvano espressamente le clausole nn. due, tre, quattro, cinque, sette, otto e tredici.

Carrara, 19 Gennaio 1988

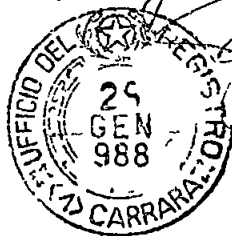


A. MUSETTI - RAFFO s.r.l.

UN AMMINISTRATORE
DELEGATO



REGISTRATO A CARRARA IL 29 GEN. 1988
AL N. ... VOL. ... AL TI 3
ESP. TO LIRE 14.500
(Autografo - le - pecato)
R. MUSETTI



ORIGINALE
HONORARIO
MURATO



APPROVATO

14 OTT. 1987

CONTROLLATO
IL TECNICO

ALL' ILLUSTRISSIMO SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
CARRARA

I Signori Raffo Luigi, Raffo Romano, Raffo Valerio
in qualità di proprietari del fabbricato sito in
Carrara via Del Cavatore, distinto in Catasto
Comune di Carrara foglio n°43 mappali n°212-183;
l'Architetto Ghirlanda Alberto in qualità di
progettista delle opere di ristrutturazione del
suddetto fabbricato.

PREMESSO CHE

In data 8/06/1976 n°20, il fabbricato in questione
aveva ottenuto parere favorevole al ripristino e
restauro, visto l'atto di notorietà di
sottomissione datato 01/09/1976 registrato in
Carrara il 21/09/1976 con n°4523 vol. 172/2 a
rogito Notaro F. Zuccarino per l'impegno di cui
alle condizioni della Commissione Edilizia;
avendo ceduto gratuitamente parte dei mappali
n°183-212 foglio n° 43 assoggettati ad esproprio
come da delibera n°1069 del 20/08/1976
(comunicazione protocollo n°28150);
Avendo ottenuto parere contrario della Commissione
Edilizia in data 18/05/1987, relativo al progetto
di ristrutturazione del fabbricato sopra indicato,
con testuali motivazioni: "parere contrario ostando
il P.R.G.C. vigente che prevede uno spazio
pubblico".

FANNO PRESENTE

COMUNE DI CARRARA
UFFICIO URBANISTICA
Protocollo N. 3558
Data 20-10-87

Protocollo 17594 / 3558
RICORSO
del 20-05-87

a) Ai sensi dell'articolo 2 legge 19/11/1968 n° 118, i vincoli di PRGC preordinati all'espropriazione o tali da comportare comunque nella sostanza l'inedificabilità decadono ove non siano tradotti nel quinquennio successivo all'approvazione del piano medesimo in strumenti attuativi e ove non vi sia data comunque attuazione;

b) tale statuizione è confermata da costante e pacifica giurisprudenza della Magistratura Costituzionale, Ordinaria e Amministrativa (vedi per tutte C.C.12 Maggio 1982 n°92; A.P.C.S. 2 Aprile 1984 n°7; A.P.C.S. 30 Aprile 1984 n°10; C.S. sez.IV 24 Gennaio 1985 n°14; C.S. sez.IV 27 Gennaio 1987 n°49);

c) In virtù di quanto sopra devono ritenersi ormai decaduti, inoltre senza possibilità alcuna di reiterazione, i vincoli di inedificabilità imposti con il P.R.G.C. approvato con D.M.n°2755 del 02/08/1971- G.U. n°211 del 21/08/1971 ai quali mai data attuazione e così fra questi quello relativo ai mappali n°183-212 foglio n°43; e di conseguenza la posizione urbanistica di detti mappali risulta essere quella disciplinata dall'articolo n° 4 della legge 29 Gennaio 1977 n°10.

TANTO PREMESSO ED ESPOSTO

A) Instano perchè la Signoria Vostra

Illustrissima voglia ignorare il provvedimento con il quale in data 18/05/1987 la Commissione Edilizia esprimeva parere contrario alla concessione come da richiesta dei Sig.ri Raffo Luigi, Raffo Romano, Raffo Valerio per assoluta manifesta illogicità, contraddittorietà e comunque assoluta inesistenza di motivazione;

B) Insistono per il rilascio della concessione così come richiesta non esistendo ragioni in fatto od in diritto che ostino al rilascio della stessa. Riservata comunque ogni azione nelle competenti sedi di Giustizia Ordinaria e/o Amministrativa.

Carrara li 25/05/1987

Con ossequio.

Arch. Alberto Ghislanda

Raffo Luigi

Raffo Romano

Raffo Valerio

Da leggersi @ E.

Venice

10/7/82

- 9 LUG 1987
1/E

Rm

Commissione Edilizia del 10/7/82

Parere favorevole viste le motivazioni del ricorso e le condizioni che sia prodotto atto notante di nulla pretendere per le migliaia attualmente apportate in diverse fasi.

Rm Venice

Vedere atto di rettifica
Materio Incendio seg. i. l'essere

il 30/7/82 n° 118

= 7 NOV. 1987

IL SINDACO

RICORSO IL RICORSO

14 OTT. 1987