

Giustino Botta
Stefano Campanella
Notai



4293 CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata tra:

██
in qualità di amministratore unico e legale rappresentante
della società **Conserve RUSSO S.r.l.** con sede in Eboli (SA)
via Serracapilli, località Piano dell'Ospedale iscritta nel
Registro delle Imprese di SALERNO Codice Fiscale 02488710654
Partita Iva 02488710654 domiciliato per la carica presso la
sede sociale ed a tanto autorizzato dal vigente statuto so-
ciale, locatore;

██
in qualità di amministratore unico e legale rappresen-
tante della società **BIO-PRODOTTI s.r.l.** con sede in Eboli (SA)
via C. Rosselli n. 38, iscritta nel Registro delle Imprese di
SALERNO Codice Fiscale 03730640657 Partita Iva 03730640657,
domiciliato per la carica presso la sede sociale, ed a tanto
autorizzato dal vigente statuto sociale; conduttore

PREMESSO

che la "Conserve RUSSO s.r.l." è proprietaria di un opificio
industriale per la trasformazione dei prodotti agricoli
(conserve alimentari e prodotti similari) costituito da ca-
pannoni e locali servizi in Comune di Eboli, località Piano
dell'Ospedale, Via Serracapilli e dei relativi macchinari, il
tutto meglio descritto nell'inventario redatto in contraddi-
torio tra il sig. ██████████ e ██████████ e che,

Agencia delle Entrate
UFFICIO DI EBOLI
9 SET 2003
REGISTRO
N. 431
Esatto € 13400
CASC ARCA
DIRIGENTE AVV. MVO
Dr. Salvatore Verdoliva

doneamente controfirmata dalle parti, viene allegata alla presente e ne forma parte integrante. (Allegato A).

Tanto premesso,

si conviene quanto segue:

1. La premessa è parte integrante della presente;
2. La "Conserve 'RUSSO' s.r.l. concede in affitto alla "BIO-PRODOTTI s.r.l.", che accetta, il complesso industriale meglio descritto in premessa;
3. A costituire il complesso industriale concesso in affitto, concorrono i macchinari, gli impianti, le aree coperte e scoperte, le attrezzature, gli automezzi, le autorizzazioni ad esercitare ecc., con espressa esclusione di debiti e crediti, e del magazzino conto rimanenze che per motivi logistici resta momentaneamente allocato in conto deposito gratuito, nei locali affittati e che risulta determinato come da inventario che verrà allegato all'atto della consegna dell'opificio;
4. La locazione avrà una durata di anni nove ad un giorno a partire dal 15/09/2003 (data dalla quale decorre il possesso legale e materiale) e fino al 16/09/2012 sarà poi tacitamente rinnovata di anno in anno, se non interverrà disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata, almeno tre mesi prima della scadenza;
5. Il prezzo della locazione è dalle parti di comune accordo stabilito in euro 61.975,00 (sessantunomilanovecentosettantacinque virgola zero) annui oltre IVA. Il canone dovrà essere

Massimo Andre
Conselve Russo
Conselve Russo

Conselve Russo
Conselve Russo

Gustavo Trotta
Stefano Campanella
Notai



pagato in valuta legale allo scadere di ogni sei mesi a par-

tire dal 14/03/2004 nel domicilio della "Conserve 'RUSSO'

s.r.l.", che rilascerà regolare fattura quietanzata. In caso

di ritardo nel pagamento sarà applicato sulle somme insolute

senza necessità di messa in mora, per i primi due mesi di

ritardo una penalità pari al 2% sull'ammontare della morosità.

In caso di ulteriore ritardo, oltre detta penale saranno do-

nuti gli interessi di mora del 10% annuo computati dalla

scadenza al saldo, salvo il diritto alla risoluzione del

contratto;

6. La "BIO-PRODOTTI s.r.l." si impegna a volturare i contratti

di energia elettrica, acqua e telefono nonché autorizzazioni e

concessioni amministrative necessarie per lo svolgimento del

lavoro, autorizzazioni che la locatrice dichiara di detenere;

7. Restano a carico della "BIO-PRODOTTI s.r.l." tutte le spese

di riparazione ordinaria degli immobili nonché le spese di

ordinaria e straordinaria manutenzione degli impianti e mac-

chinari. La società "BIO-PRODOTTI s.r.l." non potrà eseguire o

far eseguire lavori nell'azienda che ne modificano le strut-

ture senza il preventivo consenso della "Conserve RUSSO

s.r.l.", fermo restando il diritto della "BIO-PRODOTTI s.r.l."

di procedere alle eventuali modifiche necessarie per una mi-

gliore utilizzazione degli impianti e dei macchinari. Per i

predetti lavori comunque la "BIO-PRODOTTI s.r.l." dovrà au-

nirsi delle prescritte autorizzazioni impegnandosi fin da ora

4
sollennemente sollevare la "Conserve 'RUSSO' s.r.l." da ogni e qualsivoglia responsabilità.

8. Il locatore garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni affittati, sollevando la "BIO-PRODOTTI s.r.l." da qualsivoglia responsabilità per debiti, oneri e/o impegni relativi all'azienda fittata e nascenti da cause ulteriori all'inizio della locazione.

9. Le infrastrutture sono concesse in locazione nello stato di fatto in cui si trovano e di cui all'elenco allegato; l'immobile e i macchinari dovranno essere restituiti nello stesso stato, salvo il normale degrado ai sensi dell'art. 2561/2562 c.c.; il conduttore s'impegna a gestire l'azienda senza modificare l'attuale destinazione ed in modo da conservare l'efficienza produttiva, commerciale ed amministrativa.

10. Dal momento dell'immissione nel possesso la "BIO-PRODOTTI s.r.l." diventa custode dei beni locati assumendone le relative responsabilità. Il locatore potrà in qualsiasi momento accedere nell'opificio, o farvi accedere tecnici all'uopo incaricati, e verificare lo stato di immobili, impianti e macchinari. Il locatore avrà diritto a risolvere "ipso iure" il contratto, in caso venisse accertato un grave danneggiamento ai beni locati, salvo, naturalmente, la rivalsa per i danni;

11. Le polizze assicurative attualmente in corso, stipulate

dalla "Conserve 'RUSSO' s.r.l." a copertura dei rischi per

incendio e rischio industriale, rimarranno operanti, previa

voltura di intestazioni alla "BIO-PRODOTTI s.r.l." per tutta

la durata della locazione. Il pagamento del premio annuale

sarà a carico della "BIO-PRODOTTI s.r.l."; le polizze dovranno

essere vincolate in favore della "Conserve 'RUSSO' s.r.l."

relativamente ai beni di sua proprietà.

12. Le parti convengono che le clausole di cui agli art. 3, 4,

5, 7 e 11 hanno carattere essenziale. La violazione anche di

una sola delle predette clausole darà diritto di richiedere la

immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del

c.c. oltre il risarcimento del danno.

13. Le spese di registrazione del presente atto e quelle

conseguenziali cederanno in parti uguali.

14. Per quanto non previsto le parti si riportano alle leggi

vigenti in materia.

15. Il presente atto è soggetto ad IVA e se ne chiede pertanto

la registrazione a tassa fissa.

16. Ai fini della trascrizione si precisa che l'opificio in-

dustriale in Comune di Eboli, località Piano dell'Ospedale,

Via Serracapilli è censito nel catasto dei fabbricati del

detto Comune:

foglio 29 mappale 170 sub. 1 piano 1 cat. A2 cl. 1 vani 7

Rend. Euro 524,20

foglio 29 mappale 170 sub. 2 piano 1 cat. D1 Rend. Euro

22.569,17

con la precisazione che comunque è oggetto dell'affitto tutto quanto insistente sulla p.lla 170 di mq. 9799, ente urbano e nel suo complesso confina con il torrente Telegro, con la Via Serracapilli, con la strada dell'Acqua dei Pioppi e con beni del venditore Mellone.

Eboli, 4 settembre 2003

Repertorio n.ro 4293

Autentica di firme

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico

Io sottoscritto dottor STEFANO CAMPANELLA Notaio in Eboli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, che, i signori

[redacted]
[redacted]
[redacted], con domicilio presso le sedi delle rispettive società, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa rinuncia, d'accordo tra loro e con

Il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, hanno qui sopra
nonchè a margine dei fogli intermedi e su quanto allegato,
apposto la propria firma alla presenza di me Notaio in Eboli
al Viale G. Amendola n.ro 33 nel mio studio oggi quattro
settembre duemilatre.

Stefano

